

Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 9 janvier 2006

Présents : Mmes BORDES, BOSSER, LADAME (de 19h30 à 19h45),
MM. BECHERUCCI, DICI, DUVIVIER, GRELLEY, LEROOY.
Absents : M. PRUNET (Espace 2001)

Grâce à la discipline des copropriétaires concernés, le nettoyage du parking en sous-sol s'est déroulé dans de bonnes conditions le 20 décembre. Le conseil syndical adresse ses plus vifs remerciements aux intéressés.

Cette réunion avait pour objectif de recueillir le point de vue des membres du conseil sur les neuf projets de résolution qui seront discutés lors de l'assemblée générale. La discussion a permis de dégager la position du conseil syndical qui sera communiquée lors de l'A.G.

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 16 janvier 2006

Présents : Mmes BORDES, LADAME,
MM. BECHERUCCI, DUVIVIER, GRELLEY, LEROOY.
Absents excusés : Mme BOSSER, MM. DICI, PRUNET (Espace 2001)

Le début de la réunion a été consacré au rapport de la rencontre qui s'est déroulée le 12 dans les locaux du syndic à Boulogne.

Au cours de cette rencontre, M. Benoît CAILLOT, le nouveau gestionnaire d'immeubles qui s'occupera de la résidence à la suite du départ pour la province de Laurence HERISSÉ, s'est présenté et a mis au point des procédures de travail avec les membres du conseil syndical.

Le principe de visites d'immeubles au moins mensuelles et de rencontres trimestrielles avec le conseil syndical a été reconduit. Pour répondre au souhait de chacune des deux parties, il a été également décidé de renforcer la communication en utilisant plus systématiquement les techniques de télétransmission. Enfin, le rapprochement du service comptable et du siège administratif du syndic devrait permettre d'améliorer et surtout d'accélérer le traitement des questions qui relèvent de ce domaine.

- **Assemblée générale du 10 janvier**

Le conseil a ensuite évoqué les points directement liés au déroulement de l'assemblée générale du 10 janvier ou incidents par rapport à celle-ci. Il a ainsi approuvé le règlement de la facture du cabinet Bouyeure dont les conclusions ont éclairé le problème de la base de répartition des charges de chauffage, et recommandé d'analyser les dispositions du contrat du chauffagiste afin de déterminer si le calorifugeage des conduites de la chaufferie rentre bien dans les obligations qui lui incombent au titre des garanties du P3.

- **Campagne de vérification des badges**

Afin d'améliorer les dispositions prises en matière de sécurisation des bâtiments, un nouveau recensement des badges va être mis en œuvre sous la responsabilité de Mme LADAME. Il s'agira, comme cela a déjà été fait dans le passé, de reprendre la magnétisation de tous les badges qui sont entre les mains des résidents, propriétaires ou locataires. Les détails pratiques de cette opération seront explicités mais il est rappelé à tous qu'**un badge non présenté avant la date limite qui sera indiquée sera inactivé.**

- **Pression de l'eau**

La question est à nouveau posée de la conformité de la pression d'eau délivrée dans la résidence avec les prescriptions des fabricants d'appareils sanitaires et électroménagers. Une vérification de ces données va être entreprise en relation avec la SEVESC et, le cas échéant et selon faisabilité technique, il sera procédé à la pose d'un réducteur de pression au bas des colonnes d'eau où ce serait nécessaire.

- **Compteurs d'eau**

A la suite de plusieurs incidents (fuites, affichage fantaisiste etc.) la société Boulet va être priée par le syndic de vérifier très précisément l'état des compteurs de la résidence et de remplacer ceux qui seraient « suspects ».

- **Parkings en sous-sol**

Il est suggéré de faire effectuer en juin un nouveau nettoyage des parkings. Celui qui a été réalisé en décembre par l'entreprise employée par Espace 2001 n'est pas insatisfaisant mais il semble qu'un renouvellement de l'opération – qui n'avait jamais été entreprise auparavant - ne soit pas superflu.

- **Nuisances supermarché**

P. GRELLEY déplore au nom de plusieurs copropriétaires que les nuisances sonores générées par le supermarché n'aient toujours pas reçu de solution satisfaisante. Il souligne que toutes les démarches de signalement, de constatation, d'inventaire, de suggestion et de concertation ont été tenues et il souhaite que les engagements pris par le supermarché pour faire cesser cette situation soient tenus rapidement.

- **Etat de la sente Mazeleyre**

Une nouvelle fois le conseil syndical constate que les travaux d'aménagement de la sente Mazeleyre, qui ont été demandés à plusieurs reprises par Amaze à la Ville depuis octobre dernier n'ont pas été pris en compte.

- **Compte-rendu des conseil syndicaux**

Les copropriétaires qui en feront la demande peuvent recevoir une copie électronique des compte-rendus des réunions du conseil syndical. Si vous êtes intéressé(e), merci d'adresser votre email à l'adresse suivante : csmazeleyre@free.fr. Vous pouvez également utiliser cette adresse pour faire parvenir au conseil syndical vos suggestions, commentaires ou questions.

Le président du Conseil syndical

Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 20 février 2006

Présents : Mmes BORDES et LADAME
MM. BECHERUCCI, DICI, DUVIVIER, GRELLEY, PRUNET
Absent : Mme. BOSSER
Absents excusés : MM. LEROOY

Le conseil syndical prend note de la réception du compte rendu de la dernière visite d'immeuble (effectuée le 15) et se félicite de sa qualité.

État des balcons

L'état particulièrement délabré de certains balcons (éclatement du béton) nécessite une intervention de maçonnerie - que le syndic est invité à diligenter - afin d'éviter un accident. Il est rappelé une nouvelle fois à ce sujet que **l'entretien des rambardes et des garde-fous** (source probable de la majorité des dégradations constatées) **est de la responsabilité des propriétaires**, qui doivent s'assurer régulièrement de leur esthétique (peinture) mais aussi de la qualité de leur scellement (en vue de prévenir les infiltrations). Tout dégât qui proviendrait d'un balcon dont l'entretien a été négligé conduirait l'assurance de la copropriété à se retourner contre le copropriétaire fautif.

Curage des canalisations

Le curage des canalisations verticales par l'entreprise EAV, est en cours sous le contrôle du syndic.

Vérification des badges

L'opération régulière de contrôle des badges magnétiques permettant l'accès aux immeubles, aux caves et aux parkings sera bientôt lancée. Le syndic adressera prochainement un avis en ce sens à tous les résidents et copropriétaires, même non résidents et une date limite de réponse sera indiquée, après laquelle tout badge non recensé sera inactivé.

Par ailleurs, deux membres du conseil (Mme Ladame et M. Becherucci) établiront un document relatif à la modernisation du système de gestion de ces badges (recensement, activation/désactivation à distance etc.)

Supermarché

M. Prunet signale l'apparition récente de points de fuite (probablement dûs à un problème de « plomberie ») dans les parkings. Les réparations nécessaires seront effectuées en collaboration avec M.Gaspar.

P. Grelley déplore de nouveau les nuisances sonores en provenance du magasin le matin et souligne le peu de zèle que la direction du supermarché semble déployer, à ses yeux, pour répondre à ce problème.

Antennes paraboliques

Afin d'éviter la multiplication des paraboles sur les balcons, M.Dici va demander à des antennistes de proposer des devis pour l'installation sur chaque immeuble d'antennes collectives permettant de capter tous les réseaux.

Le résultat de cette consultation sera communiqué dès que ces devis auront été remis mais il est rappelé à chacun que **la pose de paraboles sur les balcons est interdite** par le règlement de copropriété.

Espaces verts

Sans engagement de la part de la copropriété, il a été demandé un devis pour une centaine de pieds de rosiers destinés au remplacement de sujets « malades ».

Quartier Mazeleyre

Avec Amaze, le conseil syndical exprime son étonnement quant aux termes d'un courrier diffusé par la ville dans les boîtes aux lettres et annonçant, en date du 14 février, l'imminence de travaux déjà commencés depuis plusieurs jours et devant durer « environ une semaine » ... alors que le chantier est encore en place trois semaines plus tard.

Fort heureusement la note précisait que « pendant toute la durée des travaux vous conserverez l'accès à votre propriété ».

Le Président du Conseil syndical
Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 20 mars 2006

Présents : Mmes BORDES et LADAME, MM. BECHERUCCI, DUVIVIER, GRELLEY, PRUNET (Espace 2001) , LEROOY

Absents excusés : MM. DICL.

Absente : Mme BOSSER.

Invité : M. GASPAR.

Le conseil syndical a pris connaissance du compte-rendu de la visite mensuelle d'immeuble par le syndic le 7 mars dernier.

Ascenseurs : Il a été constaté que la télésurveillance mise en place par Otis était inactive ou hors d'état pour au moins deux des ascenseurs de la résidence (bât A et B2). Des tests vont donc désormais être effectués systématiquement afin de déterminer si le prestataire s'acquitte réellement de ses obligations contractuelles vis-à-vis de la copropriété et le syndic sera saisi des résultats pour suite à envisager si nécessaire.

Pression d'eau : A la demande de Mme Ladame, une demande de devis pour pose d'un réducteur de pression d'eau en pied de colonne (bâtiment A) a été adressée à trois sociétés.

Curage des canalisations : la mission confiée à la société EAV est terminée depuis quelques jours. L'intervention de l'entreprise s'est déroulée dans de bonnes conditions mais le conseil syndical souhaite néanmoins qu'un compte rendu/bilan écrit de l'opération soit établi.

Par ailleurs, il a été constaté le mauvais état (fissures) de certaines fontes et un devis sera demandé pour le remplacement d'environ 16 mètres-linéaires.

Supermarché : Une fuite s'est produite le 24 mars dans le local commercial suite à une fente dans un collecteur d'évacuation passant dans le faux plafond du magasin. La réparation a été effectuée dès le 25. L'assureur de Super-U a été contacté à propos de ce sinistre.

M. Gaspar a inspecté les autres fontes afin d'anticiper un éventuel autre incident de ce type.

M. Prunet signale un défaut d'étanchéité de la dalle près de l'entrée du supermarché et indique qu'il s'agit probablement d'un effet dû aux racines des peupliers en bordure de la rue de Cazes. Une visite sera effectuée par C. Becherucci et A. Gaspar.

Le joint de dilatation de la rampe est de nouveau détérioré. Il a été régulièrement réparé dans les années précédentes, mais il conviendrait d'effectuer une réparation plus sérieuse et plus durable.

P. Grelley souligne une nouvelle fois que les nuisances sonores générées par le supermarché n'ont pas diminué et indique que, faute de progrès dans ce contentieux, les résidents les plus concernés envisagent de quitter la voie amiable.

Façades : Deux sociétés sont mises en concurrence pour faire tomber les bétons menaçants des balcons. Cette mesure a pour premier objet d'écarter les risques encourus par les passants.

Espaces verts : Un élagage des arbres qui se trouvent devant les bâtiments B1 et B2 va être effectué rapidement, les branches atteignant les immeubles. Par ailleurs, un devis pour reprendre l'asphalte sur environ 20 m² et éliminer les racines des peupliers qui se trouvent devant le bâtiment A va être demandé.

Travaux : Un devis sera établi pour estimer le coût du remplacement des grilles de ventilation (parking extérieurs face aux bâtiments C / G / H).

Badges : Le recensement des badges d'accès est en cours. Merci d'adresser les numéros de vos badges avant le 10 avril (désactivation à partir de cette date).

Devis et factures : Accord est donné pour le paiement des factures Balatoni (n° 216919 – 687.71), Autolaveuse (n° FA050646 – 717.60), et pour le devis Balatoni (n° 207506 – 453.76).

Le conseil syndical a également évoqué les points qui seront abordés lors de la prochaine réunion trimestrielle dans les locaux du syndic.

Le Président du Conseil syndical
Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 24 avril 2006

Présents : Mme BORDES et LADAME, MM. BECHERUCCI, DICI, DUVIVIER, GRELLEY,
Absents excusés : Mme. BOSSER, MM. LEROOY, PRUNET (Espace 2001).

L'essentiel de cette réunion a été consacré à un examen de l'état d'avancement des opérations et des travaux qui ont été adoptés par l'assemblée générale de janvier (exécutables à partir du 10 mars), soit décidés depuis lors par le conseil syndical. Elle fait suite à la réunion du 23 mars chez le syndic et la visite d'immeuble du 13 avril.

Petits travaux.

La peinture des lignes délimitant les emplacements de stationnement (parking extérieur) va être réalisée par M. Gaspar avant la fin juin. Afin d'éviter toute ambiguïté, la taille de la mention "privée" sera agrandie et réservée aux emplacements privés (hors ceux de super-U).

Le nettoyage des murets pourra être pris en charge par le gardien, à qui un nouveau nettoyeur haute-pression vient d'être livré.

La réactivation des badges d'accès aux parties communes s'est déroulée de façon assez satisfaisante (peu de pertes et de contestations). L'opération a cependant permis de confirmer que le nombre d'accès aux parkings de sous-sol "charge" très lourdement la centrale électronique. Un dossier technique devra être réalisé afin de documenter le système actuel et d'aider à la recherche d'une évolution possible.

Afin de minimiser les risques de suppressions accidentelles, la pression d'eau à l'entrée de la résidence a été réglée sur 5 bars maximum.

Un ordre de service a été passé à la société Caste Ing. pour l'audit des ascenseurs avant décision de l'A.G. sur la portée et le calendrier des travaux de mise aux normes. La date de l'intervention sera fixée en accord entre le syndic et le maître d'œuvre.

Gros travaux

La société A5C (Clamart) a proposé au syndic un devis de 4.925 € (TTC) pour "le sondage et la purge des balcons et la passivation des fers apparents" des neuf bâtiments. Cette opération est nécessaire pour des raisons de sécurité (cf. conseil syndical du 20 février) qui ont déjà été évoquées. La proposition de A5C ne prévoit cependant pas la reprise du béton qui aura été enlevé. **Il est rappelé que l'entretien des garde-corps est à l'initiative (et à la charge) des copropriétaires.**

Une relance va être faite auprès de la société EAV qui a réalisé, en mars, le curage des canalisations verticales (cf. conseil syndical du 20 mars), mais qui n'a toujours pas remis le rapport d'intervention qui lui avait été réclamé.

Le remplacement des grilles permettant la ventilation des parkings en sous-sol est à envisager : des devis ont été demandés pour être présentés à la prochaine A.G.

Informations diverses.

- M. et Mme Gaspar prendront leurs congés annuels en juillet. La recherche d'un remplaçant est en cours.
- La rédaction de la mise à jour du règlement de copropriété par le cabinet Goldberg est en cours. Le conseil syndical révisera cette rédaction avant de donner son aval pour la présentation du texte à l'A.G.
- L'élagage des arbres se trouvant devant les bâtiments B1 et B2 a été réalisé.
- Un inventaire des outils dont dispose la copropriété sera établi par M. Gaspar.
- Les silent-blocs des pompes de la chaudière vont être changés afin de réduire les bruits plusieurs fois signalés.
- La dératisation du bâtiment A a été faite, avec succès, semble-t-il.
- Un nettoyage des parkings en sous-sol par autolaveuse a été commandé pour le mois de juin. La date précise sera communiquée ultérieurement.
- Le remplacement de l'amplificateur d'antenne TV (hertzienne) du bâtiment A1/A2 a eu lieu. Il permet désormais la réception correcte des programmes TNT.
- La saison "de printemps" ayant été dépassée, les plants de rosiers annoncés dans le compte rendu du conseil syndical de février seront plantés en octobre/novembre.
- Les dates des prochains relevés des compteurs d'eau par la société Boulet ont été fixées aux 12 juin et 10 novembre, durant la matinée.

Rappel.

Pour des raisons d'harmonie esthétique de l'ensemble de la résidence, **la pose de canisses sur les balcons est interdite.**

Pour des raisons de sécurité, **les bacs à fleurs** accrochés aux balcons doivent être **installés vers l'intérieur** et ne pas surplomber les autres balcons ou les pelouses.

Le Président du Conseil syndical
Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 29 mai 2006

Présents : Mme LADAME, MM. BECHERUCCI, DICI, DUVIVIER, GRELLEY, LEROOY, PRUNET (Espace 2001)

Absents excusés : Mme BORDES, Mme BOSSER.

Syndic

A l'occasion d'un échange informel, les membres du conseil syndical s'accordent pour déplorer une certaine "baisse de régime" de la part de notre gestionnaire d'immeuble. Il est fait état, en particulier, d'un manque de réactivité à l'occasion de signalements d'incidents (problème des ascenseurs par exemple) ou de demandes d'intervention et d'un retard croissant dans l'établissement de certains documents, comme les rapports de visites d'immeubles alors même que ces visites sont faites avec beaucoup de sérieux. Certains travaux votés en assemblée générale (audit ascenseurs, règlement de copropriété...) ont du retard et le conseil syndical ne dispose pas d'éléments sur la méthode envisagée par le syndic pour avancer sur le dossier des charges de chauffage.

Comptabilité

Un copropriétaire a signalé qu'une somme de l'ordre de 2000 € correspondant à un trop perçu sur appel de fonds pour travaux de voirie effectués en 2002 (Habitat-Contact) n'aurait pas été réintégrés dans la comptabilité du SDC. Cette observation va être transmise à notre nouveau syndic pour vérification et rectification éventuelle.

Super-U

M. PRUNET indique que les dernières fuites signalées dans le lot commercial, au fond du parking, semblent maîtrisées. Il indique également qu'à la suite des gros orages du mois d'avril, quelques dalles du plafond du supermarché ont été changées et enfin qu'il conviendra de réviser les pompes de relevage qui se trouvent au fond du parking du supermarché.

Interpellé par P. GRELLEY sur le problème des nuisances sonores engendrées le matin au moment des livraisons, M. PRUNET indique que la réfection du sol des réserves du magasin (annoncée initialement pour l'été 2005) n'est pas encore programmée, la question relevant non pas de la direction de la succursale de Vaucresson mais de celle du groupement "Système-U".

Sente Mazeleyre

M. PRUNET fait état d'une prochaine réunion entre Super-U et les services techniques de la Ville destinée à déterminer les conditions dans lesquelles la sente Mazeleyre sera ré-asphaltée (probablement en Août), comme prévu dans le cahier des charges du chantier Kaufmann. P. GRELLEY s'étonne que ni le conseil syndical de la résidence ni l'association de quartier (Amaze) n'aient été associés par la mairie à ce rendez-vous, compte tenu des incidences de ces travaux sur la résidence. Il propose de rédiger sur cette question un courrier à l'attention de Mme le Maire.

Travaux, devis et factures

Suite à l'intervention de la société A5C, des devis relatifs à la restauration des façades et des balcons sont attendus.

La peinture nécessaire au marquage des emplacements de stationnement sur la dalle a été commandée. Le travail sera effectué par M. GASPAR en juin.

Le lampadaire à installer derrière le bâtiment H a été commandé.

Accord est donné par le conseil syndical pour la commande des rosiers qui pourront être plantés à l'automne.

Un complément d'information (absence de pièce jointe à la facture) est demandé pour la facture Bosquet (extincteurs).

Accord pour la facture de la société Darmon (remplacement de la serrure de la chaufferie).

Vacances des gardiens.

Un rendez-vous a été pris par le syndic pour engager un remplaçant lors des vacances de M. et Mme GASPAR en juillet. Le conseil syndical est divisé sur la question des horaires à faire effectuer par ce remplaçant, horaires identiques à l'été dernier ou horaires étendus pour proposer une ouverture plus fréquente de la loge.

Le Président du Conseil syndical
Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 26 juin 2006

Présents : Mme LADAME, Mme BORDES, DUVIVIER, GRELLEY.

Absents excusés : MM. BECHERUCCI, DICI, LEROOY.

Absents : Mme. BOSSER, M. PRUNET (Espace 2001).

J.-F. DUVIVIER rend compte de la réunion trimestrielle à laquelle il a participé le 21 chez le syndic en compagnie de P. GRELLEY.

Le directeur de Patrimonia-Boulogne, M. JAUNEAU, a indiqué au conseil syndical que notre gestionnaire d'immeubles, M. CAILLOT, avait souhaité quitter la société et qu'il serait remplacé dès le début du mois d'août. D'ici l'arrivée du nouveau gestionnaire d'immeubles (début août), M. JAUNEAU assurera l'intérim.

Ont été ensuite abordées les questions signalées par le conseil syndical comme les plus urgentes :

- le **remplacement du gardien** pendant ses congés (Juillet) sera assuré par une personne recrutée par le syndic via la société PNI. M. GASPARD recevra ce remplaçant pour une rapide présentation de la résidence. Un bref mémorandum identifiant l'emplacement des installations les plus importantes de la résidence (compteurs et centrales) et détaillant la "feuille de route" de ses fonctions lui sera remis.
A l'intention des résidents, les horaires d'ouverture de la loge seront affichées dans les tableaux à l'entrée des immeubles.
- **Ascenseurs** : une visite de contrôle avec la présence effective d'un technicien de chez Otis a été programmée par M. JAUNEAU pour le jeudi 29 juin à 14 heures. Il s'agira d'établir enfin, sans discussion possible, si toutes les télésurveillances sont opérationnelles et, sinon, d'obtenir la remise en état de celles qui ne fonctionneraient pas parfaitement.
- La **mise en conformité du règlement de copropriété** par le cabinet Goldberg et Masson est en cours : nos conseils ont souhaité que les grilles de répartition des charges diverses et les documents sur lesquels ils sont fondés leur soient transmis.
- La vérification annuelle des comptes va être entreprise à partir du mois d'août, le syndic acceptant, comme les années précédentes, de "prêter" les documents comptables au conseil syndical.

Suivi d'affaires en cours

Le dernier relevé des compteurs d'eau a permis de noter une amélioration de la prestation de la société Boulet. L'ensemble des robinets d'arrêt a été inspecté.

La peinture des marques au sol du parking extérieur a été repoussée à la deuxième quinzaine d'août.

Un rapide conseil syndical se tiendra le 3 août avec ceux des membres du conseil qui seront encore présents.

La prochaine visite d'immeubles aura lieu le mardi 8 août avec le nouveau gestionnaire.

A tous les résidents le conseil syndical souhaite de bonnes vacances et rappelle qu'une vigilance "citoyenne" est à exercer pendant cette période sur les biens de tous.

Le Président du Conseil syndical

Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 3 août 2006

Présents : Mme BORDES, MM. DICI, DUVIVIER, GRELLEY

Absents : Mmes BOSSER et LADAME, MM. BECHERUCCI, LEROOY et PRUNET.

Remplacement du gardien pendant le mois de juillet

Le conseil syndical enregistre la satisfaction générale qui a été exprimée quant au remplaçant de M. Gaspar pendant le mois de juillet. M. SEUGE et son fils se sont acquittés avec compétence des tâches qui leur ont été confiées.

Gestionnaire d'immeubles

Un nouveau gestionnaire d'immeubles, M. Jean-Christophe DANJON a été affecté à la résidence, suite au départ de M. CAILLOT. M. DANJON prendra ses fonctions début août. Il assurera une première visite d'immeubles le 9 août au matin.

Ascenseurs

L'ascenseur du bâtiment F a connu une panne le 19 juillet. Cet incident sans gravité a pu être corrigé rapidement.

En revanche, l'avarie qui touche l'ascenseur du bâtiment H est plus sérieuse. Elle nécessite le remplacement du moteur et du tableau électrique, travaux qui vont être entrepris dans les plus brefs délais.

Concernant les ascenseurs et face à la multiplication des problèmes dont ils sont l'objet, le conseil syndical souhaite qu'Otis lui fournisse un rapport trimestriel complet sur l'état des appareils et des dispositifs de télésurveillance dont ils sont équipés.

Comptabilité

Ainsi que cela avait été annoncé, le syndic a confié les factures de l'exercice 2005-2006 à J-F Duvivier qui va les contrôler et vérifier leur bonne imputation au budget puis s'intéresser à d'autres éléments de la comptabilité en septembre afin de disposer enfin d'un "tableau de bord" opérationnel.

Remise en état des balcons

Deux devis ont été fournis pour la remise en état des balcons après l'opération de purge du mois de mai. Ces devis dépassant le montant pour lequel le conseil syndical est autorisé, il faudra, à défaut d'une autre solution, les présenter en AG.

Comptabilité

Après le dernier relevé des compteurs d'eau, la société Boulet a fourni une liste de neuf robinets d'arrêt défectueux. Ce recensement n'ayant pu être établi qu'à partir des appartements dans lesquels le releveur a pu pénétrer (c'est-à-dire là où les clés avaient été remises au gardien et où le relevé des compteurs n'a pas été affiché par les occupants), il est recommandé aux résidents concernés de vérifier par eux-mêmes le fonctionnement de ces robinets pour pouvoir bénéficier des prix "collectifs" qui seront consentis par Boulet.

Comptabilité

Le conseil constate la multiplication des infractions au règlement de copropriété et des manquements aux règles élémentaires de la vie en collectivité.

Il décide unanimement de demander au syndic d'entreprendre une action déterminée à l'encontre des copropriétaires et des locataires qui se sont rendus ou se rendront coupables des premières (lettre recommandée puis, le cas échéant, poursuites judiciaires votées en AG) et de rappeler à l'ordre les auteurs des secondes.

Sente Mazeleyre

S'il se félicite de la remise en état de la sente Mazeleyre, le conseil syndical regrette que cette intervention ait été programmée en concertation avec le seul supermarché. Il lui paraît que les instances représentant la copropriété (syndic et conseil syndical) et l'association de quartier auraient pu, elles aussi, être associées à cette démarche.

Boîtes aux lettres

Il va être demandé au gardien de recenser les plaques de boîtes aux lettres qui ne sont plus conformes après changements d'occupants. Ces plaques étant gravées, une mise à jour sera effectuée en septembre/octobre et sera ensuite programmée annuellement.

Divers

Le conseil syndical répond favorablement à deux demandes de son président visant d'une part à acheter un nom de domaine ("Mazeleyre.fr") permettant de développer dans la continuité des outils et services de communication et d'archivage et, d'autre part, à faire l'acquisition d'une étiqueteuse électronique et d'étiquettes de formats divers en vue d'améliorer la signalétique des équipements de la résidence.

Agenda

Prochaine visite d'immeuble : mercredi 9 août

Prochain CS : jeudi 7 septembre

Le Président du Conseil syndical
Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 7 septembre 2006

Présents : Mmes BORDES et LADAME, MM. BECHERUCCI, DICI, DUVIVIER, GRELLEY, LEROOY

Absents : Mmes BOSSER, M. PRUNET.

Pompes de relevage : la pompe de relevage du supermarché a été remplacée sans que le conseil syndical en ait été averti. Il se trouve que l'installation est sous-dimensionnée par rapport à ce qui serait nécessaire et qu'une nouvelle intervention sera vraisemblablement nécessaire. M. Danjon se charge de rassembler tous les éléments utiles au règlement de cette affaire.

Devis enrobé endommagé par les racines des peupliers : des devis vont être demandés très rapidement afin de refaire une partie des enrobés.

Vanne d'arrêt arrivée d'eau à l'entrée de la résidence : Lors du changement de trappe, il a été signalé un mauvais fonctionnement de la vanne d'arrêt. Un devis sera demandé pour son changement.

Peinture lignes parking : le retour du beau temps va enfin permettre à M. Gaspar de s'occuper de cette tâche annoncée depuis le mois de juin. Une commande pour un complément de peinture est en cours.

Antennes paraboliques collectives : plusieurs devis ont été adressés au syndic. Ces devis et des explications sur les procédures (et le coût) de raccordement pour chaque copropriétaire feront l'objet d'une information avant l'AG.

Lampadaire derrière bâtiment H : L'ensemble des pièces ayant été livrées, cet éclairage est désormais installé. A noter que le globe permet d'éviter l'éclairage vers le haut.

Etiquettes boîtes aux lettres : Une proposition de prix va être demandée pour remplacer les plaques modifiées qui ne sont plus conformes.

Terrasse bât C : Un devis va être demandé à la société AAM après inspection in situ par M. Danjon et un architecte.

Chaudière : la société Gesten a programmé une intervention mi-septembre afin de disposer des silent-blocks entre les pompes de la chaudière et le sol (sur lequel elles reposent directement pour l'instant). Le bruit enregistré dans le bâtiment G devrait s'en trouver sensiblement réduit.

Poubelles : Un des nouveaux habitants des immeubles "Kaufman et Broad" s'est plaint de ce que le dépôt des poubelles de la résidence sur le trottoir de la sente Mazeleyre obligeait les piétons (surtout quand ils poussent un landau) à emprunter la chaussée, ce qui est dangereux. Il convient de regretter à ce sujet que les demandes qui avaient été faites par Amaze à la Mairie au moment de la réfection de la sente n'aient pas été prises en compte.

Étanchéité des terrasses : Un débat s'est engagé entre les membres du conseil syndical sur la question de la réfection des étanchéités des terrasses dont la "durée de vie" théorique est assez largement dépassée. Deux positions sont défendues : engager la réfection immédiate (préventive) de toutes les terrasses ou n'intervenir que bâtiment par bâtiment lorsque des infiltrations se produiront.

Il est également envisagé, si la seconde option était retenue, d'anticiper le financement de l'opération par la constitution d'un fonds provisionnel infiltrations terrasses.

Visite d'immeuble : Une visite d'immeubles s'est tenue le 7 septembre au matin en présence de MM. Danjon, Duvivier, Gaspar et Grelley. Une nouvelle inspection de la terrasse du bâtiment C a occupé la plus grande partie de cette visite. L'attention de M. Danjon a été attirée par l'existence de nombreuses "anomalies" visibles à l'œil nu : couleurs de fenêtres et de volets non conformes, constructions permanentes sur les terrasses, jardinières de balcons vers l'extérieur des rambardes, antennes paraboliques sur certaines fenêtres etc.

Assemblée générale annuelle : Après un court débat, les membres du conseil syndical décident de reconduire les dispositions adoptées l'année dernière et d'organiser deux assemblées générales ordinaires, la première principalement consacrée aux questions statutaires, la seconde aux gros travaux et aux questions nécessitant explications et discussion. La date de la réunion de préparation de cette AG en deux actes sera arrêtée au cours de la rencontre trimestrielle chez le syndic, le 21 septembre.

Budget : Le budget voté pour l'exercice 2005-2006 a été dépassé : environ 400 contre 372 K€ . Ce dépassement de 7,5 % est principalement imputable aux charges de chauffages qui ont crû de 25 % pour une consommation d'énergie identique. Les autres postes sont globalement sans évolutions significatives.

Il est envisagé de proposer à la prochaine AG, de réduire la température de chauffage de 1°, ce qui entraînerait environ 7% d'économie sur le gaz.

Comptabilité : Comme cela a été annoncé dans le précédent compte rendu du conseil syndical, J-F. Duvivier a pu examiner les factures relatives à l'exercice 2005-2006.

Un certain nombre de petites anomalies a été observé. A noter, en particulier, le rejet de plusieurs prélèvements au moment du transfert de comptabilité entre Keops et Patrimonia. Il est naturellement contestable que le SDC supporte les pénalités que ces retards de paiement ont générés.

J-F Duvivier souhaite que le contrôle exercé par le Conseil syndical sur la comptabilité s'étende, au-delà du traditionnel contrôle des factures, à celui de la trésorerie et à celui des créances et des états débiteurs des copropriétaires.

Le Président du Conseil syndical
Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 10 octobre 2006

Présents : Mmes BORDES et LADAME, MM. DANJON (Patrimonia), DICI, DUVIVIER, GRELLEY.

Absents excusés : MM. BECHERUCCI, LEROOY, PRUNET (Espace 2001).

Absente : Mme BOSSER.

Cette réunion à caractère technique, consacrée à la préparation de l'Assemblée générale annuelle, s'est tenue, conformément à la loi, en présence du syndic. Les dispositions qui y ont été arrêtées ont été intégrées dans l'ordre du jour annoncé dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 16 novembre 2006

Présents : Mme LADAME, MM. BECHERUCCI, DUVIVIER, GRELLEY, PRUNET.

Absents excusés : Mme BORDES, MM. DICI, LEROOY.

Absente : Mme BOSSER.

1 – Questions diverses

Le syndic a reçu de la part de l'assureur d'une copropriétaire (bâtiment C) un courrier relatif à la réfection de l'étanchéité du toit-terrasse après un sinistre. Les termes de cette correspondance étant assez ambigus, le conseil syndical souhaite que des précisions soient demandées.

Les deux devis reçus pour la reprise du revêtement des balcons après l'opération de sécurisation vont être examinés par C. BECHERUCCI pour commentaire et choix au cours de l'A.G de décembre.

Un rappel sera adressé au syndic quant à l'exécution des plantations des arbustes votée au cours de la dernière AG et différée depuis le printemps.

Un nouveau nettoyage du parking sera entrepris d'ici la fin décembre.

M. Prunet signale une conduite d'eaux usées obstruée (sous-sol bâtiment C et magasin) ayant fait l'objet d'une intervention de la société EAV.

2 - Préparation de la seconde assemblée générale.

Réfléchissant sur les questions à traiter au cours de la seconde assemblée générale dont la date est à déterminer (fin janvier ou début février), le conseil syndical retient, dans un premier temps, les points suivants (liste évidemment non limitative à ce stade) :

- Devis d'étanchéité d'une terrasse.
- Devis d'un cabinet d'architecte pour étude et l'établissement d'un cahier des charges d'un ravalement de l'ensemble des bâtiments
- Travaux ascenseurs à planifier pour 2008 (selon rapport d'étude du cabinet Caste-Ing)
- Devis pour installation de paraboles collectives sur les toits.
- Question de la répartition des charges de chauffage. Il est, à ce sujet, attendu du syndic, une note indiquant ses préconisations après la remise, l'an dernier, du mémoire rédigé par le cabinet Bouyeure.

Un conseil syndical de préparation de cette assemblée générale extraordinaire sera fixé courant décembre.

Le Président du Conseil syndical
Jean-François DUVIVIER



Résidence Mazeleyre

Le conseil syndical

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 11 décembre 2006

Présents : Mmes BORDES et LADAME, MM. BECHERUCCI, DICI, DUVIVIER, GRELLEY, LEROOY.

Absents : Mme BOSSER, M. PRUNET (Espace 2001).

Présence de Mme RIBOT (future candidate au conseil syndical)

Les membres du conseil syndical prennent connaissance du texte du rapport moral qui a été préparé par le président et le secrétaire du CS. Ils sont invités à faire part de leurs observations quant à cette rédaction et à exprimer leurs propositions de modifications.

La version ainsi corrigée et enrichie sera diffusée lors de l'AG du 14 et jointe au compte rendu de celle-ci à l'intention des copropriétaires qui n'auront pas pu y participer.

La seconde partie de la réunion est consacrée à l'examen de chacune des résolutions figurant à l'ordre du jour de l'AG. La position des membres du conseil est enregistrée afin d'être communiquée aux participants à l'AG au moment des scrutins.

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du 18 décembre 2006

Présents : Mmes BORDES, LADAME et RIBOT, MM. BECHERUCCI, DANJON (Lamy-Boulogne) DICI, DUVIVIER, GRELLEY, LEROOY.

Absent : M. PRUNET (Espace 2001).

Cette première réunion après l'AG du 13 décembre a été l'occasion pour le conseil syndical d'accueillir parmi ses membres Mme Ribot (bât D), nouvellement élue.

En l'absence d'autres candidats, Jean-François Duvivier est réélu à l'unanimité à la présidence du conseil syndical. Les dossiers à suivre et la répartition des tâches entre les conseillers syndicaux feront l'objet de l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil syndical en janvier.

L'objectif principal de la réunion était de préparer, en présence du syndic, la seconde assemblée générale du SDC Mazeleyre, consacrée aux gros travaux et à la programmation des opérations à moyen / long terme, qui se tiendra le lundi 5 février 2007.

Trois questions principales ont fait l'objet de débats approfondis entre les membres du Conseil et le syndic : le choix d'une méthode et d'un calendrier pour la réfection de **l'étanchéité des toits-terrasses**, une réflexion quant aux meilleures solutions pour la préparation dans un avenir à moyen terme du **ravalement général** de la résidence, la recherche des moyens de sortir de l'imbroglio juridique en matière de **répartition des charges de chauffage**.

- Dans l'attente des devis qui seront proposés par les entreprises pressenties et soumis à l'approbation de l'assemblée générale, le conseil syndical prend position sur le fait qu'il convient d'entreprendre la réfection totale de chacun des toits (près de 400 m² pour chacun), y compris les embases des édicules et des cheminées. Les interventions

ponctuelles ("rustines") auxquelles il a été recouru jusqu'alors ne sont plus suffisantes ("l'espérance de vie" des étanchéités de ce type est de l'ordre de quinze ans, et on en est à près de vingt-cinq) ; elles risquent de devoir se multiplier et de dépasser ainsi le coût d'une réfection totale et ne sont pas couvertes par la garantie décennale. Il est pris acte de la nécessité de commencer par trois bâtiments (C, E et F) sur lesquels des infiltrations existent depuis plus ou moins longtemps. Les membres du conseil se sont accordés sur plusieurs options techniques parmi celles qui sont envisageables et ont choisi de proposer à l'AG de trancher entre les rythmes qui seront adoptés pour la réalisation des travaux.

- Le ravalement général des bâtiments, qui est souhaité par un certain nombre de copropriétaires, ne pourra pas avoir lieu avant que la réfection de l'étanchéité des terrasses soit complètement terminée. L'opération sera évidemment coûteuse et plusieurs des membres du conseil insistent pour qu'elle soit préparée avec le concours d'un architecte conseil (dont la garantie sera ainsi incorporée à la maîtrise d'œuvre) afin d'éviter que des erreurs soient commises dans la définition du projet. La consultation d'entreprises spécialisées pourra alors être lancée sur la base d'un cahier des charges cohérent. Il est fait observer que ce ravalement concernera la résidence Mazeleyre pour la période 2010-2035 et que, compte tenu de l'augmentation - non prévisible à terme - du prix de l'énergie, elle devra peut être, pour protéger la valeur des appartements, intégrer des paramètres nouveaux (isolation, développement durable ...) en plus de ses finalités esthétiques.
- L'inopposabilité juridique de la grille de répartition des charges de chauffage, sa modification arbitraire par plusieurs syndics et le caractère contestable de sa conformité à la loi (respect du principe légal d'utilité) conduit à envisager, afin d'éviter une crise, l'adoption d'une répartition aux tantièmes des lots principaux de copropriété (caves et parkings exclus) sans prise en compte des tantièmes du supermarché qui possède son propre compteur de calories. Le conseil syndical souhaite que le syndic exprime par écrit sa position quant à ce problème et les solutions qu'il préconise pour le régler.

Quelques autres questions sont encore évoquées, concernant en particulier les espaces verts. Le soulèvement de l'asphalte au sol entre les bâtiments A et D doit être corrigé avant qu'un accident se produise. Le mauvais état des jardinières qui entourent l'édicule ascenseur du supermarché est signalé : des racines (sapin) risquent de dégrader l'étanchéité de la dalle.

Le Président du Conseil syndical
Jean-François DUVIVIER



Les propriétaires des vélos qui sont à l'abandon depuis plusieurs mois devant le bâtiment C (à l'arrière de l'édicule de l'ascenseur du supermarché) sont invités à les ranger dans un des locaux affectés à cette fin. A défaut, ils seront considérés comme abandonnés et "mis en fourrière" quinze jours après l'affichage de ce compte rendu.

Merci aux intéressés de faire le nécessaire pour qu'une telle situation n'intervienne pas.