



Compte-rendu du conseil syndical du 5 décembre 2017

Etaient présents : Mmes BREUVART et LADAME
MM. BARBE, DICI, DUVIVIER, GAUTIER, LEROOY et M. GINER (Super U)
Absent excusé : M. PAOLI

1 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 11/12/2017

L'ordre du jour a été parcouru et les membres du Conseil Syndical ont donné leur avis individuel sur le vote qu'ils exprimeraient lors de l'AG.

Résolutions 06 (approbation des comptes), 07 (quitus), 08 (renouvellement du syndic), 09 et 10 (révision des budgets prévisionnels), 12 et 13 (montants des marchés), 14 (autorisation d'engagement), 32 (procédure à l'encontre de GESTEN) et 33 (fibre optique) : l'ensemble des membres du CS votera pour.

Résolution 15 (budget à prévoir pour la réfection des trottoirs) : en raison de l'incertitude sur les devis et la date à laquelle nous serions amenés à participer à ces travaux, l'ensemble des membres du CS optent pour une provision de 10 000€.

Résolution 17 : Cette résolution sur les V.O. est plus destinée à ouvrir un débat qu'à prendre une décision immédiate. Tout en sachant qu'à terme, il sera inéluctable d'en effectuer la condamnation.

Résolution 19 (autorisation de véranda de M. FRANCHITTI) : ce type d'autorisation a déjà été donné dans le passé aux copropriétaires qui l'ont demandée. Par contre, Mme LADAME fait remarquer que ce n'est pas une autorisation puisque l'édification a commencé. La majorité des membres du CS voteront pour (5 pour 2 contre).

Résolution 20 (perçement d'un mur porteur) : ce type d'autorisation a déjà été donné dans le passé aux copropriétaires qui l'ont demandée, mais il s'agissait d'appartements en étage.

Résolution 22 à 30 : ces résolutions ont été mises à l'ordre du jour à la demande de M. GRELLEY. Il s'agit plus de recommandations et leur rédaction rend difficile un vote, car les solutions envisagées ne sont pas détaillées et aucun devis n'est fourni.

Résolution 32 (procédure contre les copropriétaires qui ne respectent pas les résolutions 26 et 27 votées en A.G 2015 et la résolution 24 votée en A.G. 2016) : malgré la réticence de certains copropriétaires, il sera nécessaire de trouver une solution pour le respect des résolutions votées.

2 – CHAUFFAGE

M LEROOY fait le point sur l'eau chaude et de chauffage :

- ECS : Les plaques de l'échangeur ont été remplacées sans solutionner le problème pour les bâtiments les plus éloignés de la chaufferie. Des mesures de températures sur les canalisations générales du bâtiment A ont montré que l'écart de température entre la sortie de la chaufferie et les canalisations du bâtiment A n'était que de 1.5°C, valeur tout à fait logique. Les investigations ultérieures ont porté sur la pression qui semble un peu faible. Cela fera l'objet d'une analyse et d'une réflexion plus poussée. Entre temps il est prévu qu'une vanne montée à l'envers et induisant une légère perte de charge soit remontée à l'endroit.

- Chauffage : Les arrêts momentanés et intempestifs du chauffage dans la semaine du 4 au 11 décembre ont été identifiés comme provenant d'un problème électrique au niveau du tableau de commande général de l'installation, problème réglé depuis par l'électricien de SFFE.

M. DUVIVIER indique qu'au niveau des consommations de gaz à fin novembre, nous sommes globalement dans les mêmes chiffres que l'année dernière.

Mme LADAME signale que le même problème se pose pour la chaufferie et pour les ascenseurs : les techniciens n'ont pas la clé universelle de la boîte à clés pour accéder aux clés de la chaufferie et de ce fait viennent la chercher à la loge. Cela risque de poser des problèmes en cas d'intervention en dehors des ouvertures de la loge ou si la seule clé disponible n'est pas rapportée à la loge.

3 – TRAVAUX

Le point des travaux s'établit comme suit :

- Fuite autour de la cheminée : l'entreprise TTREBAT est passée et nous adressera un compte rendu sur les travaux à effectuer ainsi que le devis pour les réaliser.
- Contrôle quinquennal des ascenseurs : l'ordre de service a été passé, nous sommes en attente de l'intervention.
- Réunion avec SCHINDLER : reportée depuis plusieurs mois, il est nécessaire de les rencontrer pour faire un point sur la maintenance, l'état de notre parc (le rapport suite au contrôle quinquennal devrait être disponible) et aborder le sujet de la boîte à clés (actuellement les techniciens viennent chercher la clé à la loge et cela risque de poser problème lors de la fermeture de celle-ci).
- Paillasons à changer : M.GASPAR a trouvé chez COTTREZ des tapis synthétiques ressemblant au coco mais plus résistants car ceux en coco ont tendance à se déliter. Le devis a été fourni, la commande devrait être passée rapidement.
- Blocs de secours : M.GASPAR a fait un état des blocs de secours défaillants environ 15 sur l'ensemble de la Résidence. Il a été demandé au Syndic d'en commander environ 20 pour pallier aux éventuelles pannes.
- Le relevé des compteurs d'eau par TECHEM FARNIER est prévu le lundi 18 décembre 2017.
- De nombreux copropriétaires ont reçu une lettre d'ENEDIS pour leur annoncer que leurs compteurs électriques seront remplacés par des compteurs LINKY. Ces compteurs sont situés dans les colonnes techniques, à l'extérieur des appartements.
- Suite à sa demande d'édification d'une véranda, M. FRANCHITTI a demandé au Syndic de déplacer l'antenne collective à ses frais. Le devis de la société ANCOTEC s'élève à environ 250 €, somme entièrement prise en charge par M. FRANCHITTI. L'accord a été donné.
- Procédure PERRET : la visite de l'expert missionné a eu lieu le 13 novembre dernier en présence de toutes les parties. L'expert n'a pas constaté que la non dépose de la véranda au moment de la réfection de l'étanchéité de la terrasse de l'immeuble, aurait pu avoir participé, contribué ou aggravé les anciennes infiltrations. Il propose cependant un test d'arrosage pour voir si la tâche d'humidité réapparaît. Son rapport doit être déposé avant mars 2018.

4 – TOUR DE TABLE

- ✧ Un état des débiteurs à début décembre est fourni : L'indivision MARTIN-GARABIOL reste notre premier débiteur. Une audience au tribunal doit se tenir courant janvier 2018.

Tous les sujets ayant été traité au cours de la réunion, personne n'a de remarques supplémentaires à faire.

L'Assemblée Générale se tiendra le lundi 11 décembre à 18h à la salle de la Paroisse.

La prochaine réunion du Conseil Syndical est fixée **au mardi 9 janvier 2018 à 19h30.**

Personne n'ayant ni questions à poser ni commentaires à faire, la séance est levée.

Le Président du Conseil Syndical
Jean-François DUVIVIER





Le conseil syndical vous souhaite un joyeux Noël

et d'excellentes fêtes de fin d'année.

A l'année prochaine !