

RES. "JEANNE D'ARC"
7-25 AVENUE JEANNE D'ARC
92160 ANTONY

CONSEIL SYNDICAL
Compte rendu de la réunion du
6 juin 2016

EN présence de Madame CRINON (Immo de France)

MEMBRES TITULAIRES DU CONSEIL SYNDICAL JEANNE D'ARC 2016/2017					
Mme BAUDOIN (7)	P	M. LE BIHAN (23)	P	Mme MOATTI (7)	P
M.MORTEROL (15)	P	Mme MUSIALSKI (17)	P	Mme PAROT (7)	P
M. RIEUBLANC (21)	A	M. ZAIDI (13)	P	Mme ZEMMOUR (21)	P

(P) Présent - **(A)** Absent - **(R)** Représenté

MEMBRES SUPPLEANTS DU CONSEIL SYNDICAL JEANNE D'ARC 2016/2017					
Mme BERMOND (13)	P	M. Laurent CATILLON	A	Mme DELAPIERRE (21)	A
Mme DEVILLE (11)	P	M. DUPIN	P	M. Antony GUMEZ	P
M. Pierre IBANEZ	P	Mme Blandine ROCHE	A	M. Nicolas VELLETAZ	A

(P) Présent - **(A)** Absent - **(R)** Représenté

AUTEUR DU COMPTE RENDU : H BERMOND

ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

M Morterol est élu à l'unanimité.

Il est convenu que les tâches de secrétariat et la rédaction des compte-rendus seront assurées à tour de rôle par les membres du conseil syndical.

La Copropriété achètera 4 guides du Conseiller syndical auprès de l'ARC. → **Mme Baudoin**

SUIVI DES RESOLUTIONS VOTEES EN AG

- Le PV est validé et va être diffusé par le syndic
- Actualisation de l'audit énergétique : Le syndic va passer commande auprès du cabinet EDEN pour un montant de 5280€ TTC. Ce sera imputé sur le budget ordinaire → **Mme Crinon**
- Remplacement de la porte côté jardin au 23 : Demander 2 devis en complément de celui de l'entreprise Judlin pour des blocs métalliques alu ou acier. Joindre le descriptif inclus dans l'audit de sécurité → **Mme Crinon**
- Répartiteurs de charges de chauffage.

L'AG a voté Non. Depuis est sorti le décret limitant l'obligation aux copropriétés où la distribution de chauffage se fait par un point d'entrée unique dans chaque appartement (distribution horizontale). La résidence Jeanne d'Arc n'est donc plus concernée.

Recevoir l'actualité du Conseil Syndical par mail - inscription à la liste de diffusion : copro.rjda@gmail.com
Tous les comptes-rendus des réunions : www.coprorjda.com

AUTRES SUJETS

- **ÉTANCHEITE DES TOITURES TERRASSES - SUIVI N°146**

Les travaux sont quasiment terminés au 13.

Ils démarrent cette semaine au 15.

Les constats d'huissiers sont prévus mercredi 8 juin pour les immeubles 15 à 25

Le planning est respecté, hormis le délai de 10 jours d'intempéries

- **FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRES**

A compter du 1 janvier 2017, la loi oblige à créer un fonds de travaux d'un montant minimal de 5% du budget hors travaux. Le Syndic aurait du mettre une résolution à l'ordre du jour de l'AG pour voir si la copropriété souhaitait rester sur ce montant minimum ou voter un montant plus élevé.

Ce sera fait en 2017.

A partir du 1^{er} janvier 2017, les appels pour ce fond nouveau seront appelés en même temps que les appels trimestriels (par défaut, 5% du budget de charges). Ils sont liés aux lots de copropriété et ne sont pas remboursables en cas de vente.

Ce fonds devrait représenter environ 30.000€ pour la résidence. Soit en moyenne 32€ par lot et par trimestre.

Le fonds figurera sur les relevés de charges au même titre que le fonds de roulement.

- **GESTION DU PERSONNEL**

La modification de la convention collective des gardiens oblige à effectuer une *pesée des postes*.

Le syndic a mandaté un prestataire pour réaliser les entretiens nécessaires. M et Mme Bouleau ont été reçus par ce prestataire.

Le conseil syndical souhaite être associé à cette *pesée des postes* et demande au syndic de lui transmettre le compte rendu des entretiens avant toute décision sur la classification retenue pour nos gardiens.

→ **Mme Crinon**

Le départ de M Konaté en fin d'année est possible mais pas certain. Il faudra dès confirmation se poser la question de la façon de le remplacer : recrutement ou appel à une société extérieure. A priori le Conseil Syndical pencherait pour une entreprise extérieure. A confirmer en temps utile.

Il n'est a priori pas nécessaire de passer en AG le non remplacement d'un employé si la présence de celui ci n'est pas mentionnée dans le règlement intérieur

• POINT CONTRAT ESPACES VERTS

Suite aux problèmes rencontrés avec notre prestataire actuel Arbres et Paysages, Mmes Parot, Baudoin et Deville ont rencontré 3 prestataires pour un diagnostic et des recommandations pour l'entretien des espaces verts : Parcs et Jardins, L'oliveraie et Sofraeve.

Les 3 ont confirmé qu'il n'y avait pas d'élagage nécessaire à court ou moyen terme, ni d'abattage.

Plusieurs problèmes se posent :

- Les souches des 3 peupliers abattus à tort cet hiver n'ont pas été traitées. Les arbres sont donc toujours vivants et vont voir leurs racines continuer à pousser pendant 2 ans (20% de volume en plus). Ce qui va occasionner des pbs de maçonnerie, notamment sur l'aire de jeux qui commence à être soulevée. Il faudrait dessoucher : l'arrachage est impossible (poids probable 4 Tonnes). Un rognage des souches apparentes et un traitement chimiques pour tuer les racines sont les seules possibilités.
Le prix demandé par Arbre et paysages pour cette opération est de 143,50€ HT par souche (contre 80 Euros environ pour les autres prestataires)
- Les copeaux issus des arbres abattus ont été répandus sur la terre des massifs entraînant une prolifération de champignons malodorants. Il faut faire procéder au ratissage des copeaux
- Le lierre envahit dangereusement le mur de la résidence côté Sud. Celui-ci est transpercé par endroits. 4 membres du Conseil Syndical ont commencé à l'arracher mais il faut parfois une scie.
- Arbres et paysage ne respecte pas le contrat d'entretiens des haies : aucun bechage ni ramassage de feuilles, non respect des 3 tailles de haie prévues au contrat
- Coût excessif des prestations.

Il est convenu de dénoncer, à titre conservatoire, le contrat avec Arbres et paysages avant le 30 septembre. → **Mme Crinon**

Mme Baudoin préconisera un nouveau prestataire sur la base des devis et recommandations qui lui seront transmis par les entreprises contactées.

Arbres et paysages va être relancé par le syndic pour procéder

- Au traitement des racines et souches des peupliers (à titre gratuit)
- A l'arrachage du lierre restant
- A l'évacuation des déchets de végétaux côté Sud → **Mme Crinon**

• BALCONS ENCOMBRES – SUIVI N° 175

M Bouleau recense les appartements concernés et le syndic fera des courriers personnalisés → **Mme Crinon**

• LOCATION A DES ASSOCIATIONS – SUIVI N° 185

L'avocat consulté confirme qu'il n'est pas possible de modifier le règlement de copropriété pour interdire la location à des associations.

• COURRIER AU COMMISSARIAT POUR RONDE D'ETE

A faire sur le modèle du courrier de l'an dernier. → **Mme Crinon**

- **CHANGEMENT DES ROBINETS DE RADIATEURS**

Evoqué par certains copropriétaires en AG ;

Demander à Sofratherm de transmettre au conseil syndical ses propositions de prix et un projet d'affiche pour une future campagne de changement de robinets. → **Mme Crinon**

Prendre Rv avec la Direction qui ne répond plus aux mails. → **Mme Crinon**

Envisager à terme une remise en concurrence

- **AUTRES**

- En l'absence des gardiens, le gardien remplaçant aura désormais quelques badges de parking en stock de manière à éviter le souci rencontré récemment (démontage des portes de parking par un locataire)
- La peinture sous les passages traversants refaite l'an dernier est cloquée. L'entreprise doit repasser.
- Des raccords de peinture sont nécessaires dans les halls suite au changement des plans d'évacuation.
- Une prochaine campagne d'achat groupé de portes de caves va être proposée prochainement → **Mme Moatti**

PROCHAINES REUNIONS du Conseil Syndical / AG

Réunions, en principe, chaque premier **lundi** du mois

Prochaine réunion :

Lundi 4 juillet 2016 à 19h00.

A RETENIR POUR LES PROCHAINES AG (SOUS RESERVE) :

- Remise aux normes sol de l'aire de jeu (cf. CR réunion CS du 4 mai 2015)
 - Marquage emplacements parkings de surface
 - Fond travaux (Vote sur le % dédié)
 - Neutralisation des vides ordures encore en place (pour raison d'hygiène)
-