

Réunion en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

| PRESENTS | | | | | |
|--------------|---|-------------|---|--------------|---|
| Mme BAUDOIN | P | Mme DEVILLE | P | Mme CARRE | P |
| Mme BERMOND | P | M.MORTEROL | A | M. MUSIALSKI | P |
| M. ZAIDI | A | Mme ROCHE | P | M. LE BIHAN | P |
| Mme CLERC | P | Mme ZEMMOUR | P | Mme PAROT | P |
| M. MATHIEU | P | M. LASNIER | P | M. DUPIN | P |
| M. RIEUBLANC | P | | | | |

(P) Présent - (A) Absent

AUTEUR DU COMPTE RENDU : H. BERMOND

• **FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL**

REPARTITION DES ROLES ET RESPONSABILITES

Après consultation de chacun, les rôles sont répartis comme suit pour 2021-2022 :

Fonctionnement de la copropriété

| Sujets récurrents | Membres référents du CS |
|--|---|
| Chauffage | G. Morterol, S. Musialski |
| Espaces verts | N . Baudoin, A. Deville, E. Clerc, R. Carré, H. Bermond |
| Ascenseurs | I. Zaidi, G. Morterol |
| Représentant du CS auprès de M. et Mme Bouleau | F. Rieublanc |
| Permanence « copropriétaires » tous les deux mois (samedi matin) | F. Rieublanc, H. Bermond |
| Contrôle des comptes | Y. Zemmour, N. Baudoin |
| Contrats d'assurance | E. le Bihan |
| Supervision petits travaux courants | F. Rieublanc, I. Zaidi |

Projets

| Projets | Membres référents du CS |
|---------------------------------|--|
| Travaux de peinture votés en AG | F. Rieublanc |
| Vente local de ménage | Y. Zemmour, N. Baudoin |
| Balcons / Ravalement | F. Parot, M. Mathieu, C. Lasnier, S. Musialski, B. Roche |
| Bornes électriques en sous-sol | I. Zaidi, G. Morterol |

CIRCUIT DE DECISION POUR LES ORDRES DE SERVICE

Le CS revalide le circuit d'information - décision pour les ordres de service : Lorsqu'un membre du CS constate un problème dans la résidence, il informe par mail M Bouleau en mettant en copie le ou les référents du CS concernés par le sujet et en indiquant le N° du bâtiment concerné et l'étage. C'est M Bouleau qui demande au syndic de lancer un ordre de service.

M Fayette communiquera au CS la liste des tâches de M et Mme Bouleau pour permettre de mieux cerner ce qui peut être réparé « en interne » ou ce qui nécessite un ordre de service.

CHANGEMENT DE L'ORDINATEUR DES GARDIENS

L'ordinateur qui fonctionne sous vista n'est plus adapté. Il ne permet plus notamment la configuration des badges Vigik. Pour faciliter le remplacement, M Musialski propose de passer la commande en son nom propre. Il sera remboursé par le syndic.

• **SUITE AUX RESOLUTIONS VOTEES EN AG**

CHAUFFAGE : REMPLACEMENT DES CHAUDIERES (RESOLUTIONS 23 A 25)

Point à date :

Chantier d'installation des nouvelles chaudières

- Les chaudières sont en cours d'installation : démarrage le 11 octobre
- La durée de la garantie par le constructeur Hoval est de 5 ans. Le CS a demandé une extension à 10 ans de cette garantie. En cas de refus ou d'absence de réponse, le CS se pose la question de la pertinence de souscrire une assurance Dommage Ouvrage. Ce type d'assurance ne couvre que les graves désordres de nature à rendre les chaudières inutilisables, d'où un doute sur l'intérêt de souscrire un tel contrat. Le tarif de cette assurance est calculé cas par cas sur le coût total des travaux.
- Prochaine réunion de chantier le 11 octobre

Expertise des anciennes chaudières

- M Woog a remis son rapport d'expertise sur les causes des fuites des anciennes chaudières défailtantes. Il le présentera au CS le 25 octobre.
- Mme Parot répète ce que lui avait dit M. Anselmo et qu'elle avait expliqué à tous par mail le 5 août à savoir que les problèmes pouvaient résulter du produit installé ou de défauts d'exploitation et que le rapport pointe des défauts et des dysfonctionnements au niveau de l'exploitation (by-pass mis en place mais non prévu, servomoteur à l'envers, pression des radiateurs). Mme Parot demande à ce qu'Etudes et Fluides en sa qualité de maître d'œuvre actuel soit convié au rendez-vous pour mieux assurer ensuite le lien avec GRIF.

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

- La question qui se pose à ce stade est un hypothétique recours des copropriétaires contre l'un ou l'autre des prestataires qui ne manqueront pas de contester toute responsabilité et d'invoquer la vétusté de radiateurs de plus de 50 ans. Mme Parot suggère de pointer les interventions en chaufferie dans les carnets d'entretien si l'expert ne l'a pas fait.
- Deux fuites ou percement de radiateurs ont eu lieu il y a une dizaine de jours. Il est assez probable que la cause de ces 2 fuites soit à rechercher dans l'opération de désembouage qui a pu révéler des fuites latentes qui étaient masquées par la boue dans les radiateurs et qui sont liées à l'ancienneté des radiateurs (une cinquantaine d'années).

EXPERTISE DES BALCONS

Mme Parot, M Lasnier, M Matthieu et M Musialski ont rencontré le cabinet Experurba qui a renvoyé un nouveau devis.

Le cabinet propose de diffuser un questionnaire aux copropriétaires pour identifier les principaux désordres et sélectionner 30 appartements qui feront l'objet d'une visite approfondie. Mme Parot communique le devis au CS. Chacun communique ses remarques à C Lasnier avant validation définitive du devis.

Le prestataire estime à 2 mois le délai entre la commande et la remise de son rapport ; le CS devrait avoir les éléments d'appréciation de la situation courant janvier.

Une première approche générale d'un macro-planning du projet (dates indicatives à ce stade) fait apparaître les grands jalons suivants :

- Novembre 2021-Janvier 2022 : réalisation de l'expertise des balcons
- Février-Mars 2022 : analyse de l'expertise par le CS et décision sur le choix de l'architecte
- Avril-Juin 2022 : consultation des entreprises par l'architecte sur la base de différents scénarios et réunion d'information des copropriétaires
- Juillet-Septembre 2022 : sélection du(des) scénario(s) à présenter au vote lors d'une AGE
- Octobre-Novembre 2022 : AGE pour la mise au vote des travaux
- T1 2023 : Délai de recours suite à l'AGE, préparation du lancement, dossier de prêt pour les copropriétaires souhaitant bénéficier d'un prêt copro, ...
- Printemps-Eté 2023 : Lancement des travaux

Ce délai semble tard par rapport à la dégradation croissante des balcons mais est sans doute incompressible compte-tenu de l'ensemble des tâches liées à ce chantier.

VENTE DU LOCAL DE MENAGE (LOT 747) – SUIVI N°219

Avant de confier la vente à une agence, Mme Fayette propose de diffuser l'information au sein de la copropriété pour savoir si quelqu'un serait intéressé par ce local professionnel. Réponse à donner avant le 30 octobre. Madame Parot propose que soit également vendue la salle commune.

TRAVAUX DE PEINTURE VOTES EN AG

Tous les ordres de service sont passés et les acomptes versés.

M Rieublanc coordonne ces travaux avec le prestataire Stravicino. Le choix des couleurs sera proposé aux copropriétaires dans les bâtiments concernés.

• AUTRES POINTS ABORDES LORS DE LA REUNION :

ESPACES VERTS : RAS

DEGAT DES EAUX AU 21 - APPARTEMENT 85

Le dégât des eaux provient probablement d'infiltrations en façade. La société Versant mandatée pour identifier ces fuites doit repasser pour une seconde inspection sur la deuxième façade de l'appartement.

COMPTES DE LA COPROPRIETE

Des frais d'affranchissement ont été facturés à la copropriété alors qu'ils sont compris dans le contrat. Mme Fayette va faire rectifier les comptes.

Mme Parot demande quel est le montant que le CS est autorisé à engager sans vote en AG (hors problème urgent)

REMISE EN ETAT AU 13

Au 13, M Le Gregam s'est engagé à remettre en état les portes d'ascenseur abimées lors des travaux de réfection de son appartement. Ces travaux n'étant pas terminés, la remise en état ne se fera pas tout de suite mais sera bien réalisée.

ASCENCEUR DU 7

Nécessité de changer les galets. La commande a été validée lors du CS.

PERMANENCES PREVUES LE SAMEDI

Elles débuteront courant novembre, date précise à caler, probablement 2^{ème} quinzaine de novembre. Les copropriétaires seront informés du calendrier par affichage.

CALORIFUGEAGE

Mme Parot et M Rieublanc abordent le sujet d'un éventuel chantier de calorifugeage des tuyaux d'eau chaude de la résidence pour profiter des C2E accordés par l'Etat jusqu'à la fin de l'année.

D'après Mme Parot, le calorifugeage est désormais un élément des diagnostics énergétiques et les exigences techniques (épaisseur du calorifugeage) vont aller en augmentant alors que les aides d'Etat vont diminuer. Procéder à ces travaux serait donc très vite une obligation pour la copropriété et le coût pourrait en être plus élevé

Ce sujet a déjà été abordé en CS en 2018 et non retenu pour diverses raisons : pas d'urgence vis-à-vis des éventuelles obligations légales, existence d'un calorifugeage, doutes sur la pertinence du projet (multiplication de propositions émanant de prestataires peu scrupuleux qui utilisent le dispositif d'aides d'Etat pour vendre des prestations non indispensables et souvent mal réalisées).

Il est convenu de creuser le sujet (F Rieublanc) mais de ne pas lancer de chantier dans l'immédiat.

A ce stade, il semble peu réaliste et peu pertinent de traiter ce dossier dans l'urgence: nécessité de reporter le démarrage du chauffage d'au moins un mois pour finir les travaux avant la mise en chauffe (durée de report estimative et sous réserve de respect du timing du chantier), autres gros chantiers en cours qui nécessitent un suivi serré (balcons, chaufferie et bientôt étanchéité de la dalle), nécessité pour les résidents de vider leur cave sans qu'on ait de solution à leur proposer, existence d'un calorifugeage dans la résidence même s'il n'est, selon Mme Parot, peut-être plus aux normes (à vérifier).

- **PROCHAINES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

Réunions, en principe, chaque premier **lundi** du mois
Prochaine réunion : **lundi 15 novembre 2021 à 19h00.**

- **A RETENIR POUR LA PROCHAINE AG (SOUS RESERVE) :**

Pré-équipement pour véhicules électriques dans les parkings
Changement miroir Hall 9 (devis Dewerpe juin 2021 = 2574 Euros)
Mise en place d'une rampe dans l'escalier du Hall 7