

RES. "JEANNE D'ARC"

7-25 AVENUE JEANNE D'ARC
92 160 ANTONY

CONSEIL SYNDICAL Compte rendu de la réunion du **15 novembre 2021**

Réunion en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

PRESENTS					
Mme BAUDOIN	A	Mme DEVILLE	P	Mme CARRE	P
Mme BERMOND	P	M.MORTEROL	P	M. MUSIALSKI	P
M. ZAIDI	A	Mme ROCHE	A	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

SECRETAIRE DE SEANCE : GHISLAIN MORTEROL

• CHAUFFAGE :

Chantier d'installation des nouvelles chaudières.

- A date, le planning prévisionnel est tenu avec la mise en place des deux 1ères chaudières le 16 novembre (sauf imprévus)
- La 3eme chaudière devrait être opérationnelle pour fin novembre.

Mise en place d'une garantie supplémentaire de 5 ans sur les 3 chaudières

- Le Conseil Syndical valide l'achat d'une extension de garantie de 5 ans supplémentaires par rapport à la garantie de base (soit au total une garantie de 10 ans) pour les corps de chauffe des trois chaudières pour un montant TTC de 8580 Euros.
Commande à passer auprès de GRIF → **Madame Fayette**

Mise en place d'une garantie supplémentaire « Hoval TopSafe+ » sur les bruleurs

- Le Conseil Syndical étudie la mise en place d'une garantie supplémentaire annuelle sur les bruleurs pour un montant TTC de 2681 Euros / an
- M. Morterol interrogera notre bureau d'étude afin de mieux cerner les avantages de cette garantie → **G. Morterol**

Expertise des anciennes chaudières

- En suite du rapport qui a été fait par l'expert lors de la dernière réunion, le Conseil Syndical décide de ne pas engager d'action judiciaire.
En effet, même s'il semble qu'une erreur de la part du bureau d'étude lors de l'installation de ces chaudières soit à l'origine du problème, le Conseil Syndical ne souhaite pas prendre le risque d'une procédure potentiellement coûteuse, longue (plusieurs années de procédure) et très incertaine dans son résultat (compte tenu des chaînes de responsabilité et également de la prise en compte du vétusté du matériel en cause).
Cependant, une action est toujours en cours auprès de notre compagnie d'assurances au titre d'une clause « bris de machines » (voir plus bas)

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

Procédure changement de radiateurs

- Il apparaît que certains changements de radiateurs sont faits sans respecter les règles de la part de certains copropriétaires.

Il convient de noter que les vidanges des colonnes doivent obligatoirement être réalisées par le chauffagiste de la copropriété et que le matériel installé doit correspondre aux normes attendues pour la sécurité et la longévité de l'ensemble de l'installation.

Madame Fayette fera une note / courrier à l'ensemble des copropriétaires → **Madame Fayette**

Achat groupé de changement de radiateurs.

- La plupart des radiateurs sont d'origine (plus de 50 ans !) et ne répondent plus aux normes de pression actuelles ce qui occasionne régulièrement des fuites.
- De fait, il apparaît opportun de proposer aux copropriétaires un achat groupé de changement de radiateurs qui pourrait intervenir après la saison de chauffe.
- Un devis d'assistance sera demandé à notre bureau d'études (Etude des Fluides) compte-tenu des enjeux techniques et financiers de ce projet → **G. Morterol**

● **BALCONS :**

EXPERTISE DES BALCONS

Le Conseil Syndical valide le devis d'expertise de l'état des balcons présenté par Experurba pour un montant de 12930 Euros TTC. Dans ce cadre, un questionnaire sera diffusé à l'ensemble des résidents.

Diffusion par mail et déposé dans les boîtes aux lettres → **Mme Fayette**

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

Aucun copropriétaire de notre résidence n'étant intéressé, le Conseil Syndical demande à Mme Fayette donner mandat à trois agences immobilières (jusqu'au 15 mars 2022) → **Mme Fayette**

● **TRAVAUX DE PEINTURE VOTES EN AG**

M. Rieublanc a fait le point avec l'entreprise en charge du chantier. Les travaux devraient être réalisés au T1 2022. Pour le choix des couleurs, il a été demandé par Francis Rieublanc que concernant le hall 9-15-19-23-25 un référent au sein du C.S soit volontaire afin d'obtenir l'approbation du coloris retenu.

● **MISE EN PLACE DE BORNES ELECTRIQUES SUR LES PARKINGS**

En suite des 1eres visites d'ENEDIS, il apparaît que l'équipement des parkings de surface sera beaucoup plus complexe que pour les parkings de sous-sol.

Il pourrait donc être envisagé de présenter lors de la prochaine AG le projet pour le sous-sol et de décaler le projet du parking de surface.

● **AUTRES POINTS ABORDES LORS DE LA REUNION :**

ASSURANCE DE LA COPROPRIETE

Monsieur Le Bihan partage avec le CS les informations suivantes :

Le contrat Multirisque qui couvre la copropriété est actuellement en cours auprès de la Sté SADA assurances (Groupe DEVK).

En ce qui concerne l'assurance responsabilité civile des membres du Conseil Syndical, le courtier d'assurances confirme que cette garantie n'est pas "nominative" et qu'elle est bien acquise dans notre contrat.

Le courtier a également communiqué la statistique des sinistres de la copropriété depuis le 01/01/2018 qui met en évidence une fréquence élevée en dégâts des eaux.

Une déclaration de sinistre pour les chaudières fissurées au titre de la garantie "Bris de machines" du précédent contrat est toujours en cours d'instruction par l'assureur MMA.

DEMANDE D'UNE COPROPRIETAIRE DEMANDANT LA MISE EN PLACE D'UN PLAN INCLINE.

En suite d'une demande de mise en place d'un plan incliné sur une des entrées afin de faciliter le déplacement d'une personne à mobilité réduite, Mme Fayette se renseignera sur la faisabilité → **Mme Fayette**

PERMANENCES PREVUES CERTAINS SAMEDIS

Monsieur Rieublanc présente le bilan de la permanence du samedi 13 novembre

Trois copropriétaires sont passés et ont pu être renseignés sur différents points.

Il apparaît qu'une clarification quant aux tâches de nos gardiens serait utile afin d'éviter les incompréhensions entre nos gardiens et les résidents. Il a été proposé que les gardiens établissent la liste de leurs tâches, en lien avec Mme Fayette, afin de pouvoir mieux informer les copropriétaires sur le périmètre de leurs activités (et sur ce qui ne relève pas de leurs missions). → **Mme Fayette**

- **PROCHAINES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

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

Prochaine réunion : **lundi 13 décembre 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
