

RES. "JEANNE D'ARC"

7-25 AVENUE JEANNE D'ARC
92 160 ANTONY

CONSEIL SYNDICAL Compte rendu de la réunion du **13 décembre 2021**

Réunion en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

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

(P) Présent - (A) Absent

SECRETAIRE DE SEANCE : HELENE BERMOND

• CHAUFFAGE :

Chantier d'installation des nouvelles chaudières.

Le chantier a pris un peu de retard en suite de la phase des travaux d'électricité.

Les chaudières sont installées, 2 fonctionnent mais il reste les finitions électriques, le calorifugeage et HOVAL doit venir faire la mise en service « officielle ».

La réception des travaux ne pourra pas avoir lieu au 17 décembre comme prévu

Le CS demande à vérifier quelles indemnités de retard sont prévues, le cas échéant

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

La commande de garantie supplémentaire sur les corps de chauffe a été passée par le Syndic.

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

Après avoir pris l'avis d'Etudes et Fluides, le CS valide la souscription d'une garantie supplémentaire sur les brûleurs. Cette démarche, peu courante dans les copropriétés est recommandée par le bureau d'études du fait de l'historique de la copropriété.

Avec cette garantie d'un montant annuel TTC de 2681 Euros, les 3 brûleurs seront garantis pour une durée de 5 ans. La souscription doit être effective avant la réception des travaux car elle impacte le processus de maintenance par le constructeur dès la Première année : Hoval fait un suivi particulier pour s'assurer que tout est bien conforme à ses préconisations

Procédure changement de radiateurs

La note aux copropriétaires sera faite fin décembre par le Syndic → Mme Fayette

Achat groupé de changement de radiateurs.

Etudes des Fluides est sollicité pour aider le CS dans la démarche d'un achat groupé de radiateurs. En attente de réception d'un devis de la part d'Etudes des Fluides

- **EXPERTISE DES BALCONS :**

A ce jour il y a 80 réponses au questionnaire sur l'état des balcons.

Une réunion est prévue avec Experurba le 21 décembre sur la sélection des appartements à visiter et l'information à faire aux résidents.

L'intervention d'ExperUrba est planifiée entre le 18 et le 21 janvier 2022 et le rapport d'ExperUrba devrait être remis au conseil syndical courant février.

L'étape suivante sera la validation du choix de l'architecte. A priori, les entretiens menés au printemps 2021 ont permis d'identifier celui que la copropriété retiendra. Il est inutile de relancer une consultation au vu des entretiens approfondis menés au deuxième trimestre 2021.

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

Le mandat de vente est signé côté Immo de France ; la signature est en cours pour Century 21 et une troisième agence sera mandatée (Jacques Immobilier)

Le CS souhaite que tous les mandats soient signés avant la fin de l'année. La date limite fixée aux agences pourrait en revanche être repoussée à avril, la date butoir initialement envisagée leur laissant peu de temps pour trouver des acquéreurs. → **Mme Fayette**

- **TRAVAUX DE PEINTURE VOTES EN AG**

Le choix des couleurs est effectif pour les bâtiments 15 et 9.

Aux bâtiments 19-23 et 25 où il n'y a pas de référent CS, il est proposé que le syndic adresse une note aux copropriétaires concernés pour proposer un choix entre trois couleurs → **Mme Fayette**

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

Un deuxième rv avec Enedis est prévu le 14 décembre afin de mieux cerner les différentes difficultés techniques concernant les parkings de surface (tranchées ?; arrachage de haies , ...)

L'hypothèse de présenter ces travaux en 2 tranches en AG semble se confirmer au vu de la différence de complexité et du montant des travaux.

L'Etat serait sur le point de voter des aides significatives sur ces sujets. A suivre avant toute décision.

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

ASSURANCE DE LA COPROPRIETE

L'assureur a résilié le contrat de la copropriété avec effet au 31 décembre.

Le syndic a lancé un appel d'offres. Une seule compagnie, la SADA, a répondu favorablement mais exclut les chaudières de sa garantie jusqu'à la pleine réception des travaux.

Le CS valide la proposition du courtier de valider le contrat proposé. Le PV de réception sera transmis dès la fin des travaux pour revenir à un contrat plein et entier comprenant les chaudières.

Le CS souhaite valider si la souscription d'une garantie Explosion est nécessaire.

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

La mise en place d'une rampe d'accès touchant à l'harmonie extérieure du bâtiment, la décision doit être prise en AG.

Le syndic en informe la copropriétaire qui pourra si elle le souhaite demander à insérer une résolution à la prochaine AG → **Mme Fayette**

DEMANDE D'INSTALLATION D'UN COMPOSTEUR

Une copropriétaire demande l'installation d'un composteur collectif. Le CS souhaite plus d'information, sur le projet avant de se prononcer sur la faisabilité ou la démarche à suivre.

→ **Mme Fayette**

PORTE DE PARKING EN PANNE COTE VELPEAU

L'ordre de service est passé. Le CS demande la dépose de la goulotte en bas de la rampe devenue inutile depuis le changement de système d'ouverture des portes.

→ **Mme Fayette**

PORTE D'ENTREE DU 25 (RESOLUTION 27 AG 2021)

Elle devrait être posée avant la fin de l'année ; le prestataire est toujours en attente de réception du verre

AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (RESOLUTION 26 AG 2021)

La commande sera passée en fin d'année. Seul l'audit est obligatoire. Pas de nécessité de revoir le règlement si l'audit révèle un point de difficulté.

→ **Mme Fayette**

POINT SUR LA PROCEDURE JURIDIQUE

Le jugement initialement prévu le 12 octobre a été repoussé à une prochaine audience. Pour la copropriété le coût de cette procédure se monte actuellement à 3637€

- **PROCHAINES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

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

Prochaine réunion : **lundi 10 janvier 2022 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

Finalisation des travaux de peinture des paliers et cages d'escalier