

RES. "JEANNE D'ARC"

7-25 AVENUE JEANNE D'ARC
92 160 ANTONY

CONSEIL SYNDICAL
Compte rendu de la réunion du
28 mars 2023

Réunion en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

PRESENTS					
Mme BAUDOIN	P	M.MORTEROL	A	M. ZAIDI	P
Mme CARRE	A	M. LASNIER	P	Mme ZEMMOUR	P
Mme CLERC	A	M. RIEUBLANC	P	Mme ROCHE	A

(P) Présent - (A) Absent

SECRETAIRE DE SEANCE : Christophe LASNIER

• MISE EN ŒUVRE DES RESOLUTIONS VOTEES LORS DE L'AG

Résolution #23 : modifications du règlement de copropriété

Relance à faire → Mme Fayette

Résolution #39 : Bornes électriques parkings sous-sol

Enedis nous propose de procéder à la pose du nouveau compteur Zeplug en date du 23 mai. A ce jour, trois copropriétaires ont fait installer une borne individuelle sur leur emplacement de parking.

Résolution #40 : Mise en place du compost

Le composteur sera installé et inauguré le samedi 15 avril.

Validation du devis pour 850 € TTC maximum pour l'installation de plantations à côté du composteur (sous réserve d'un ajustement de la liste des plantes et arbustes plantés). Les plantations seront réalisées bénévolement par les copropriétaires en charge du projet de composteur.

• PROJET « BALCONS – GARDE-CORPS – RAVALEMENT »

Après une nouvelle réunion spéciale du conseil syndical dédiée au projet le mardi 21 mars en présence de notre partenaire Techmo, trois propositions devraient être proposées au vote des copropriétaires dans l'ordre suivant :

- Scénario 1 : étanchéité des balcons + changement des garde-corps + ravalement avec ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) + VMC (Art. 25)
- Scénario 2 : étanchéité des balcons + changement des garde-corps + ravalement simple (Art. 24)
- Scénario 3 : étanchéité des balcons + changement des garde-corps (Art. 24)

La 1ere proposition d'Ordre du Jour réalisé par Immo de France a été revu en séance et différentes modifications ont été demandées → Mme Fayette

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

Lorsqu'une version suffisamment avancée sera réalisée, une validation juridique sera réalisée par un avocat → **Mme Fayette**

- **Points divers concernant le projet**

- Madame Fayette nous informe qu'en suite à la demande du CS, les frais de Syndic seront réduits à 1% (au lieu de 2.5%)
- Techmo a identifié un modèle de garde-corps qui permet de ne perdre aucun espace sur les balcons dans le cadre du scénario 1. Ce modèle est avec un pied déporté et permet de ne pas perdre de la surface sur le balcon. La mousse résolique (isolation) prendra environ 10 cm et ce nouveau garde-corps sera déporté d'environ 10 cm.
- Le scénario 1 est le scénario le plus complet et le plus structurant pour la qualité de la résidence et des appartements à court, moyen et long terme :
 - Amélioration de l'étiquette énergétique de la résidence et des appartements (passage de D à C)
 - Amélioration du confort d'été dans un contexte où les étés seront de plus en plus chauds et les canicules de plus en plus fréquentes
 - Amélioration du confort d'hiver
 - Baisse des consommations énergétiques au cours de l'hiver
 - Baisse des charges liées aux dépenses d'énergie dans un contexte où le prix du gaz est instable et où notre contrat à prix bloqués prendra fin en 2024
 - Augmentation du prix de vente des logements dans un contexte où la qualité de l'isolation, le coût des charges et l'étiquette énergétique sont des éléments qui sont des éléments de plus en plus regardés par les acheteurs

- **Prochaines étapes et calendrier prévisionnel :**

- Mercredi 19 avril à 19h : Réunion d'information n°2 avec les copropriétaires (espace Vasarely)
- Jeudi 11 mai à 19h : Conseil syndical spécial Balcon avec Techmo et MEV
- Lundi 22 mai : envoi des convocations
- Dans les 8 jours après l'envoi des convocations, envoi par MEV des simulations financières individuelles
- Mardi 13 juin à 19h : Réunion d'information n°3 avec les copropriétaires (salle à côté de l'Eglise)
- Lundi 26 juin à 19h : Assemblée général extraordinaire (salle à côté de l'Eglise)

Toutes les salles sont réservées.

• **PRESTATAIRE POUR L'ENTRETIEN DES PORTES DE GARAGE**

Décision prise de lancer un nouvel appel d'offre suite au devis reçu du prestataire actuel

• **REPARATION PROVISoire BALCONS**

Relancer l'entreprise *Versant Bâtiment* (4147 Euros) pour remettre en état les dégradations faites lors de l'audit de l'état des pieds de garde-corps. → **Mme Fayette**

• **CONTROLE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022**

Le contrôle des comptes de l'exercice 2022 a débuté et fait a priori apparaître un solde créditeur pour les copropriétaires.

Une ébauche du budget 2024 sera prochainement réalisée et devra notamment tenir compte de l'augmentation déjà constatée de certains postes (contrat location compteur EC, contrat ménage, sortie OM...)

- **REPARATION FISSURES EN PIGNON SUITE FISSURES CHEZ UN COPROPRIETAIRE**
Validation du devis de l'entreprise *Versant Bâtiment* (2010,01Euros) → **Mme Fayette**
- **DIVERS :**
 - **Relancer la mairie pour la pose du miroir sortie rampe parking côté rue Jeanne d'Arc :**
prévenir M. Zaïdi lors de la pose pour validation de l'emplacement exact → **Mme Fayette**
 - **Fuites sous/sol emplacements 130 et 131 :** plusieurs interventions ont été faites les 15/16/20 mars 2023 et les fuites sont désormais réparées.
- **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2023**
Un 1^{er} échange a eu lieu sur la date à retenir pour l'assemblée générale ordinaire 2023 compte-tenu de la date de l'AGO 2022 mais également de l'organisation de l'AGE de fin juin qui prend à ce stade un temps très important.
Projet d'ordre du jour à travailler en avril-mai.
Compte-tenu des coûts liés aux scénarios proposés en AGE, l'ordre du jour de l'AGO devrait être très light et ne pas comporter de projets de travaux.
Position à prendre entre la vente du local de ménage et la grande salle.
- **DATE DES PROCHAINES REUNIONS**
Mardi 25 avril à 19h : conseil syndical ordinaire
Jeudi 11 mai à 19h : conseil syndical spécial projet balcons/gardes-corps/ravalement/ITE

A NOTER DANS VOS AGENDAS

LA 2EME REUNION D'INFORMATION
CONCERNANT LE PROJET DE REFECTION DES BALCONS, DES GARDE-CORPS,
LE RAVALEMENT ET L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE)

AURA LIEU LE :

MERCREDI 19 AVRIL A 19H A L'ESPACE VASARELY

**VOUS POUVEZ PAR AILLEURS D'ORES ET DEJA NOTER
LES DEUX AUTRES REUNIONS DANS LE CADRE DU PROJET :**

MARDI 13 JUIN A 19H : REUNION D'INFORMATION N°3 AVEC LES COPROPRIETAIRES
LUNDI 26 JUIN A 19H : ASSEMBLEE GENERAL EXTRAORDINAIRE