

RES. "JEANNE D'ARC"

7-25 AVENUE JEANNE D'ARC
92 160 ANTONY

CONSEIL SYNDICAL Compte rendu de la réunion du 11/12/2023

Réunion en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

PRESENTS					
Mme BAUDOIN	P	M.MORTEROL	P	M. ZAIDI	P
Mme BERMOND	P	M. MUSIALSKI	P	Mme ZEMMOUR	P
Mme CARRE	P	M. LASNIER	P	Mme ROCHE	P

(P) Présent - (A) Absent

SECRETAIRE DE SEANCE : H BERMOND

Mme F. Parot, copropriétaire au sein de la résidence, a assisté au conseil syndical.

• **PROJET « BALCONS – GARDE-CORPS – RAVALEMENT »**

- Les appels de fonds auront lieu comme prévu au mois de mars 2024.
- L'instruction de notre dossier d'aides est en cours auprès de l'ANAH. Les premiers retours obtenus par MEV sont positifs sur l'instruction de notre dossier.
- Lorsque nous aurons eu le retour officiel et formel de l'ANAH, le second dossier de demande de subvention sera déposé auprès du Conseil Départemental du 92.
- Le conseil syndical a demandé au syndic d'envoyer les appels de fonds sur la 1^{ère} quinzaine de février au plus tard car certaines banques demandent l'appel de fonds pour débloquer les versements dans le cadre des prêts individuels (Eco PTZ notamment)
- Pas de nouvelles à ce stade des devis demandés pour les terrasses du 9^{ème} étage des 13 et 21. Pour réaliser un devis, Socateb a demandé la réalisation d'une étude amiante. Le Conseil Syndical a transmis des éléments disponibles et souhaite d'abord un retour sur la faisabilité des travaux et leur coût avant d'engager des coûts d'études supplémentaires.
- A noter : Pendant les travaux, les plantes sur les balcons pourront être déposées dans un lieu commun dans la résidence. A définir selon planning des travaux.

• **ENTRETIEN DES ASCENSEURS**

Des difficultés récurrentes sont actuellement rencontrées concernant le fonctionnement des ascenseurs et avec IREA, le prestataire ascenseurs dans un contexte où notre budget maintenance des ascenseurs a pourtant fortement augmenté.

Ces dysfonctionnements et pannes à répétition concernent notamment le 13.

Le Conseil souhaite une rencontre avec le prestataire pour faire un point général mais également pour étudier des ajustements au contrat (le rythme d'entretien est le même pour tous les immeubles, or le nombre d'appartements et d'étages au 13 et au 21 justifierait des visites plus fréquentes)

• **CHANGEMENT DES CODES DES ASCENSEURS**

Le changement des codes sera réalisé fin janvier 2024.

Une communication spécifique sera réalisée première quinzaine de janvier 2024 auprès des copropriétaires avec la diffusion des nouveaux codes pour chaque cage d'escalier ainsi que la date exacte de changement des codes.

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

- **VOYANTS LUMINEUX DES INTERRUPTEURS DE SOUS-SOL :**

Suite à des sollicitations de plusieurs copropriétaires concernant la vétusté des interrupteurs au sous-sol, le Conseil Syndical a pris en charge le dossier.

Les consultations ont fait apparaître 2 solutions techniques :

- Un remplacement "simple" des interrupteurs (coût : 4833 Euros)
- La mise en place d'un système de détection de présence permettant l'allumage automatique des lampes concernées (coût : 12853 Euros)

Cette 2eme solution est retenue par le Conseil Syndical compte-tenu de la sécurisation offerte par le système de détection de présence (en particulier pour les personnes âgées) et de l'optimisation de l'éclairage.

Le devis de l'entreprise HAYET, avec détecteur individuel sur chaque source lumineuse et possibilité de réutiliser nos ampoules LED déjà en place, est retenu (12853 Euros)

- **GESTION DES ENCOMBRANTS**

La résidence fait face à de plus en plus de dépôts sauvages d'encombrants.

Les membres du conseil syndical ont recensé tous les dépôts.

Une communication et des affichettes vont être posées pour rappeler les règles de dépôts des encombrants qui ne DOIVENT PAS être déposés dans les parties communes.

Le Conseil Syndical prévoit par ailleurs de faire venir une entreprise pour vider les points de décharge. Le coût de cet enlèvement sera de plusieurs milliers d'euros et indiqué aux copropriétaires.

- **PORTES D'ENTREES DES HALLS**

Des problèmes de plus en plus récurrents de fermeture des portes des halls des bâtiments sont rencontrés un peu partout dans la résidence.

Ces problèmes sont liés à la vétusté des portes. Des petites réparations régulières sont effectuées mais elles peinent de plus en plus à répondre aux désordres rencontrés compte-tenu de l'ancienneté des portes. Ces désordres sont notamment importants aux numéros 7, 11 et 17.

Des devis vont à nouveau être demandés pour assurer un meilleur entretien en 2024-2025 mais un changement des portes des halls sera probablement à prévoir dans la convocation de l'AGO 2025 quand les travaux liés au ravalement seront bien avancés.

- **DIVERS :**

- **Balcons encombrés** : Le Syndic va établir une note pour les copropriétaires dont les balcons sont très encombrés par une diversité d'objets devant être stockés dans son appartement ou dans une cave, et donnant une image très dégradée de la résidence.
- **Miroir sortie rampe parking sous-sol côté rue Jeanne d'Arc** : Toujours en attente
- **Local à vélos** : Il existe déjà des locaux dédiés dans la résidence mais peu connus des résidents. Réflexion sur les espaces possibles. M Musialski se propose de creuser le sujet (mention de start up transformant des places de parking en places de vélo)
- **Porte du sous-sol abimée au 11** : la porte est à raboter et repeindre ; demandes de devis en cours
- **Assurance copro** : la copropriété est actuellement assurée par Abeille depuis 2023.

- **Fuite d'eau** : une fuite d'eau au 25 sur une partie privative dont l'impact sur les parties communes ne peut être actuellement déclaré auprès de l'assurance car le copropriétaire ne répond au syndic. Mme Fayette lui adresse un recommandé
- **Paillasons et revêtements** : un remplacement est à prévoir aux 13 et au 21 sur les plans inclinés. Un état des lieux général des plans inclinés va être fait ; recherche de prestataire en cours.
- **A NOTER POUR LES PROCHAINES AG :**
 - Equilibrage du chauffage à prévoir après les travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- **DATE DE LA PROCHAINE REUNION DU CONSEIL SYNDICAL :**
 - Lundi 15 janvier à 19h00