Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 28/10/2024

Date et heure : 28/10/2024 à 10H

Lieu : agence cabinet Chateaubriand et visio

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Régine UNTERSEE (bât E)	X		
Marc TYMKOW (bât A)			X
Henri RAULT (bât F)	X		
Gérard KAUFFMANN (bât C)	Visio		
Pascale JEHANIN (bât E), vice présidente	X		
Évelyne GERI (bât F)	Visio		
Bruno GAYOU (bât B), président	X		
Robert GARNIER (bât F)	Visio		
Yves COTTIN (bât B)	X		
Lydie CORDIER (bât D)	Visio		
Pierre COPINE (bât A)	Visio		
Joseph BERTHIAU (bât G), secrétaire	Visio		
Assistait à la séance :			
Virgine ROCHELET, assistance gestionnaire (syndic)			
Prochaine réunion (ordinaire) : 15 mars 2025 à 10H			

1 Hommage à Gisèle Bouvet

Très touché par son décès, le conseil syndical rend hommage à Gisèle Bouvet qui nous a brutalement quittés le 8 septembre dernier. Membre très active et très appréciée, elle a, de longue date avec son mari, rendu de nombreux et constants services au bénéfice de notre résidence, dont elle était la vigie attentive.

Elle avait su nouer des relations chaleureuses avec nos gardiens successifs, leur apportant, toute l'année, un précieux soutien. Nous apprécions tous sa compagnie et elle va beaucoup nous manquer.

2 Travaux Boiseries, façades, peinture

2.1 Phase 2 de la maîtrise d'œuvre ADE

Il ne s'est à nouveau rien passé depuis notre précédente réunion (23/8/24), quasiment rien depuis l'AG. M.Collot (ADE) a décliné la demande du conseil syndical d'une réunion à la résidence pour, préalablement à la consultation des entreprises, valider avec lui, par bâtiment, le périmètre des travaux, en particulier pour les façades.

Le retour de l'AG lui a, semble-t-il, déplu. Sa réponse au syndic : *"J'ai proposé de tout faire chiffrer avec toutes les variantes possibles ainsi les copropriétaires n'auront plus qu'à voter ce qu'ils retiennent et faire leur choix, mais cela ne leur convient pas. Cette solution avait en pourtant l'avantage de pouvoir faire face à une surprise en cours de chantier le chiffrage étant déjà fait. Comment allons nous faire si une façade bois au décapage ou au nettoyage s'avère en mauvais état... Nous allons exclure des chiffrages des choses qui*

seront peut-être à réaliser le jour des travaux. Nous allons encore faire des réunions et tourner en rond pour revenir dessus dans deux ans au moment des travaux."

Depuis l'AG (6 mois), il n'a eu aucun échange direct avec des membres du conseil syndical. L'enjeu financier est rappelé. Seuls deux petits bâtiments n'ont pas voté le projet qui reste donc très conséquent : environ 900 k€ de travaux, soit potentiellement 90 k€ d'honoraires ADE. Cela mérite bien une réunion pour s'assurer de la conformité du projet aux attentes que les copropriétaires ont exprimées en AG (Il conviendra aussi d'actualiser le planning).

Le conseil syndical demande donc à nouveau instamment à ADE une réunion à la résidence, en novembre 2024, avec le syndic et la commission travaux du conseil syndical (Régine Untersee, Bruno Gayou, Joseph Berthiau), et éventuellement d'autres volontaires du conseil syndical.

2.2 État structurel du bâtiment B

Situation analogue au projet principal, en attente donc de la réunion ADE. Il est rappelé qu'un expert sollicité par un résident s'est montré rassurant.

2.3 Bâtiment F

Le contact avec les ABF (Architectes des Bâtiments de France) a été pris. Une technicienne du service a appelé Mme Daniellou pour signifier que, le service étant débordé, il serait possible de formuler un avis lors d'un entretien téléphonique sur la base de photos de la résidence explicitant la demande.

Un dossier photographique a été adressé rapidement. Nous sommes dans l'attente de leur appel.

Pour rappel, notre demande porte principalement sur la possibilité de remplacer les piliers en bois (très dégradés) des lucarnes par des piliers en béton en prenant modèle sur de nombreuses lucarnes de la résidence ainsi appareillées. Dans ce cas, la peinture de la façade sera refaite afin d'en préserver l'aspect visuel.

Il est demandé aussi un avis sur la possibilité d'utiliser le vide dans le linteau des porte-fenêtre pour y installer des volets roulants. Dans tous les cas, le parement en bois du linteau est conservé de même que les volets en bois quand ils existent.

2.4 Bâtiment H

Le projet est plus simple que celui du bâtiment F. C'est essentiellement une réfection des peintures, sans changement de couleurs. Dans ces conditions, le cabinet Chateaubriand prend le relais de Mme Bouvet, dans le cadre de sa mission de suivi des travaux.

Des assemblées générales des bâtiments F et H seront à prévoir dans le même temps.

3 IRVE (recharge des véhicules électriques) avec Enedis

Un des deux volontaires déclarés s'est désisté mais cela ne compromet pas le déroulement de l'opération. La convention avec Enedis a été signée au mois d'août. Monsieur Peigné a été recontacté. Il déclare avoir beaucoup de dossiers à gérer. Ils ne nous oublient pas mais pensent que cela pourrait être fait dans quelques semaines.

4 Travaux ponctuels :

4.1 Bâtiment A

- Porte du garage A : le devis pour le remplacement de l'accouplement est signé .

- Local poubelles A : la porte a été réparée par M.Bouville. Il reste à améliorer l'éclairage (Travaux d'hiver de D.Bouville).
- Bow-window 46-47 : il est rappelé que c'est l'ensemble du linteau béton qui doit être traité (parties 46 et 47) de façon coordonnée avec le remplacement du bow-window.
- Fuite gouttière 37-38 : le devis est signé avec CP couverture. La date de l'intervention n'est pas connue (aléa de santé d'un couvreur). L'entreprise assure que les devis signés seront honorés.

4.2 Bâtiment B

- Bow-window 178 : un devis de réparation de 150 € a été validé directement par le syndic. Attente d'intervention de la société Lenormand.

4.3 Bâtiment D

- Une porte de compteur est à remplacer
- Il aurait été repéré dans cette zone des indices de présence de rats : à confirmer auprès de D.Bouville et demande par le syndic d'intervention d'une société spécialisée si besoin. Intervention de la société Lenormand attendue.

4.4 Bâtiment E

- Bow-window 410-412 : des devis ont été demandés pour son remplacement (problèmes d'étanchéité).

4.5 Bâtiment G

- La pose de plots de dalles de balcons-terrasses est inscrite aux travaux d'hiver de M.Bouville

4.6 Loge gardien

La réfection du bureau de la loge du gardien est inscrite aux travaux d'hiver de M.Bouville.

5 Piscine et local technique

5.1 Suite de la visite de M. Lequertier (pompes, filtres, aspirateur...)

Le dysfonctionnement de la prise d'aspiration était dû à un filtre colmaté. Ce défaut sera réparé cet hiver.

5.2 Faisabilité de doter la douche d'eau chaude

Sollicité sur les possibilités d'un chauffage solaire de la douche de la piscine, M.Lequertier (MonJardinMaPiscine) nous avait indiqué ne pas avoir de solution. Il propose désormais un chauffe-eau électrique dans le local technique piscine. Il faudrait faire couler 9 litres d'eau froide avant l'arrivée d'une eau tiède, très refroidie par les 30m de conduite cuivre enterrée et non calorifugée. Le conseil syndical ne retient pas la proposition.

5.3 Suite de l'étude de poste de la médecine du travail

Le médecin du travail qui suit notre gardien a pris l'initiative d'une étude de son poste de travail pour en vérifier l'adéquation avec sa santé. Les principales recommandations qui en ressortent sont :

- Sécuriser l'escalier du local technique pour limiter le risque de chute,
- Séparer le stockage des produits chimiques incompatibles, par des bacs de rétention distincts,
- Faire vérifier le bon fonctionnement de sa brassière de sécurité,
- Éviter les travaux d'élagage en hauteur.

5.4 Bâche d'hiver

La nouvelle bâche d'hiver n'a pour l'instant pas pu être installée. Des reprises sont à faire sur les fixations...

5.5 Proposition bains de soleil

Dans la boîte à idées, un copropriétaire a suggéré l'acquisition de quelques transats bains de soleil pour la plage de piscine. L'idée séduit quelques membres du conseil syndical, d'autres font remarquer le risque de dégradation de la plage, très fragile, par les pieds de ces chaises longues, ainsi que le travail supplémentaire pour le gardien. Pas de décision....

6 Piscine saison d'été : suivi du dossier Décoclean

Suite à la réception d'une facture, le syndic a adressé début octobre un courrier faisant apparaître que les sommes antérieurement payées couvraient la prestation effectivement servie et que le dossier était donc clôturé, sans paiements nouveaux. Pas de retour de Décoclean à ce jour.

7 Tennis

7.1 Surface : Retour de la société Sols tech

Un courrier a été adressé à l'entreprise pour lui demander si, du fait de la pluie qui tombait le jour de la pose du revêtement, il était possible qu'ils interviennent à nouveau. Leur réponse est que la pluie ne constituait pas un problème pour le type de produit mis en œuvre. Pour eux le dossier est clos.

Il reste à leur demander si le gardien pourrait disposer d'une certaine quantité de ce produit afin de poser "des rustines" ponctuellement.

7.2 Remplacement des poteaux

La commande pour deux nouveaux poteaux est passée.

8 Rue des cyprès : stationnement sur les trottoirs

Le conseil syndical souhaiterait que le syndic demande à la ville de mettre des poteaux pour empêcher le stationnement sur les trottoirs, rue des cyprès.

9 Projet de remplacement des claustras d'entrée de la résidence

Le syndic est en attente de propositions (Herboratum, Lenormand,?)

10 Règlement de copropriété

L'enregistrement aux hypothèques de notre règlement de copropriété n'est à ce jour pas revenu.

11 Règlement intérieur de la résidence

Une commission du conseil syndical (Lydie Cordier, Pascale Jéhanin, Gérard Kauffmann, Evelyne Géri) a travaillé à une actualisation de notre règlement intérieur. La mise à jour sera soumise à notre prochaine assemblée générale. Quelques ajustements complémentaires sont proposés en séance.

12 Extranet

Comme convenu, Joseph Berthiau a transmis au syndic ses observations sur le contenu du nouvel extranet. Un point avec le syndic sera fait au retour de la réponse de l'éditeur.

13 Socotec : PPPT et DPE

Nous avons reçu les PPPT des différents bâtiments. L'échelonnement des travaux élaboré par la Socotec sera proposé à Monsieur Collot (ADE).

Concernant le DPE collectif du bâtiment G, nous n'avons à ce jour pas de retour formel à la demande d'explication sur la note beaucoup plus dégradée de ce bâtiment, par rapport aux autres équivalents (bâtiments A à E).

14 Prochaines réunions (sous réserve)

Le conseil syndical propose les dates suivantes :

- Contrôle des comptes : 13 mars 2025,
- Conseil syndical (ordinaire) : 15 mars 2025,
- Assemblée Générale 2025 : 3 mai 2025.

Ces dates restent à confirmer par le syndic.