

# **1-Compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 4 décembre 2012**

## **Etaient présents :**

Sophie Menendian, Jean-Claude Clarac, Jackie Loyer, Stuart McLellan, Jean-Claude Pierrel, Bruno Bouvet du cabinet Balzano.

**Excusés :** Isabelle Bertilotti, Marie-Christine Damiens-Bezard, Jean-Michel Chopin

## **Fixation de l'ordre du jour :**

- Points sur l'avancement des travaux : chaufferie, rampe d'accès pour fauteuils roulants, fibre optique.
- Groupe électrogène
- VMC
- Questions diverses

## **I- Points sur l'avancement des travaux**

- Pour la chaufferie, JC Clarac, J.Loyer et B.Bouvet ont fait un rendez-vous sur site avec l'entreprise Brisset et CPCU lundi 03 décembre. Lors de ce rendez-vous de contrôle, qui subordonnait le versement de l'aide financière de 5.200€, CPCU a bien constaté la bonne exécution des travaux par Brisset.

Il reste à l'entreprise Brisset à débarrasser, à nettoyer et peindre le sol de la chaufferie puis fournir à la copropriété un schéma à jour de l'installation technique.

La réception définitive des travaux devrait se faire aux alentours du 12 décembre prochain, date à partir de laquelle M.Moronvalle pourra effectuer la pose de résine pour l'étanchéité du puisard.

A propos de la remarque de JM Chopin sur le ronronnement provenant de la chaufferie perceptible depuis son appartement, les intervenants pensent qu'il provient de la ventilation. Il a été décidé de changer les silentblocs et de resserrer les boulons du ventilateur. Toutefois, la ventilation se met en marche trop fréquemment en raison de la chaleur dégagée par la bâche. En changeant celle-ci pour un modèle plus récent, on aurait moins de chaleur émise dans la pièce et la mise en route de la ventilation interviendrait alors moins fréquemment. En outre, l'eau chaude sanitaire pourrait traverser la bâche dans un serpentin et se préchauffer, ce qui économiserait de la consommation de vapeur CPCU.

Brisset se charge donc de faire chiffrer le prix d'une nouvelle bâche..

Par ailleurs, afin de respecter les règles de sécurité, B. Bouvet fera débarrasser le local CPCU des « encombrants » qui s'y trouvent (voir ci-après), fournira un double des clefs de ce local à mettre dans une boîte de sécurité, et fera installer un groom sur la porte du local chaufferie..

- Au sujet de la création de la rampe d'accès à l'entrée de la copropriété, B. Bouvet et J. Loyer rencontreront l'entreprise le mercredi 5 pour vérifier la façon d'aligner les nouvelles dalles.

Pour combler le vide créé au bas de la grille, B. Bouvet suggère de fixer une bavette en caoutchouc noir, qui pourrait être installée à 2 ou 3 cm du sol afin d'éviter toute usure excessive. Un devis va être demandé sur cette recommandation, étant entendu que compte tenu du coût vraisemblablement modique de cette installation, l'usage pourra éventuellement nous conduire à la modifier.

Par ailleurs, un fourreau a déjà été posé en prévision d'une ouverture automatique de la grille, avec possibilité de digicode ou de badge. Le courant serait alors acheminé depuis la deuxième

porte d'entrée de la copropriété par une tranchée qui courrait le long du chemin et derrière les arbustes.

B.Bouvet préconise l'installation d'une gâche à rupture de tension, ce qui permettrait en cas de coupure électrique, de libérer automatiquement l'ouverture de la grille.

Toutefois, avant toute décision d'automatiser l'ouverture de notre grille d'entrée, il serait nécessaire de se rapprocher du copropriétaire du 71 bis afin qu'il puisse sécuriser sa propre grille d'entrée.

B.Bouvet se chargera de faire chiffrer par d'autres entreprises que celle de M.Attia l'automatisme de la grille afin d'obtenir le cas échéant de meilleurs prix que ceux indiqués (environ 9.000€).

La décision est donc reportée ; cependant, l'objectif à l'origine étant de faciliter l'accès à des personnes à mobilité réduite, mais aussi aux poussettes d'enfants, celui-ci serait atteint avec une simple ouverture automatique (bouton presseur), alors que la sécurisation existe déjà au second portillon.

- A propos de la fibre optique, JC Clarac rappelle que l'installateur d'immeuble Numericable doit acheminer sa fibre depuis le boîtier en sous-sol jusqu'à l'appartement des personnes intéressées, à l'intérieur des fourreaux existants.

Les différents FAI, déjà prévenus par courrier en date du 22 novembre, installeront leur propre fibre jusqu'à son adduction au boîtier-immeuble, puis à l'intérieur de chaque appartement.

Toutefois, si quelques passages par fourreaux n'étaient pas réalisables pour une raison ou une autre, il conviendrait alors de prévoir un système de goulottes le plus esthétique possible pour le passage de la fibre sur les paliers. Nous agissons selon les difficultés à venir éventuellement.

Il est surtout rappelé, en tant que de besoin, que les FAI doivent demander l'autorisation du syndic pour accéder aux parties communes, et que Numericable doit également être prévenu des projets de raccordement.

## II- Groupe électrogène

Il avait été remarqué lors de la coupure de courant du 19 octobre dernier que notre groupe électrogène se mettait en route mais sans distribuer le courant nécessaire pour les parties communes.

B.Bouvet fait remarquer au conseil syndical que le groupe électrogène n'avait jamais été testé en charge et que depuis plus de 10 ans, rien n'a été fait concernant les alimentations électriques de notre ensemble immobilier.

Le devis que nous propose la société AEEN (11.260€ HT), en dehors de son contrat d'entretien, concerne la mise aux normes de notre équipement.

JC Clarac demande toutefois si cette mise aux normes ne nécessiterait pas un équipement moins important qu'il n'est prévu au devis.

Il est donc convenu qu'un rendez-vous sera fixé sur site avec la société AEEN pour discuter des points soulevés ci-dessus.

### **III- VMC**

Après le passage de l'entreprise Brisset le 04 juillet dernier pour le problème de la VMC en particulier dans le bâtiment B, aucun rapport n'a été transmis au cabinet Balzano, et ce malgré plusieurs relances.

Toutefois, B.Bouvet informe le conseil syndical qu'il n'y a aucun branchement sauvage depuis les caves, comme ce fût évoqué un temps.

B.Bouvet s'occupera donc d'organiser un nouveau rendez-vous avec l'entreprise Brisset afin de déterminer quel est le problème à régler.

### **IV- Questions diverses**

- B.Bouvet signale au conseil syndical que des encombrants en quantité importante sont dans divers endroits en sous-sol ainsi que du matériel de peinture dans le local électrique. M.Moronvalle ayant déjà débarrassé les produits qui présentent un risque d'inflammation important, B.Bouvet transmet au conseil syndical un devis de la société STNG pour le débarras des encombrants en question pour un total de 975€ TTC, ce que nous acceptons.
- JC Clarac propose de fermer quelques endroits inutilisés de la copropriété (inter étage du bâtiment B entre le RDJ et le 1<sup>er</sup> sous-sol et dans le bâtiment C dans le local vide-ordures) par une cloison en placo et une porte avec serrure, de telle sorte que M.Moronvalle puisse y ranger divers matériels.
- Les travaux d'élagage seront effectués en janvier prochain pour le tilleul et le saule, notamment une taille d'éclaircie qui sera faite de façon à laisser entrer la lumière pour la future pousse du gazon et des fleurs.
- Le conseil syndical se préoccupe également des blocs de secours défectueux dans divers endroits des parties communes. B.Bouvet se charge donc de les faire revoir en totalité par une entreprise compétente. Par ailleurs, une visite régulière devra être faite par M.Moronvalle qui s'assurera de leur bon fonctionnement.
- JC Clarac informe B.Bouvet que la copropriété ne souhaite plus travailler avec l'entreprise d'électricité Bittarof qui vend très cher les ampoules électriques de la copropriété.
- Concernant la fuite d'eau qui semble provenir depuis l'appartement du second étage du bâtiment C, S.Menendian informe le conseil syndical que son propriétaire reste injoignable par son établissement bancaire : mail et n° de portable non attribués.  
B.Bouvet se charge de faire confirmer la source de la fuite par le plombier puis si elle est vérifiée, de tenter de récupérer les coordonnées du copropriétaire par la comptabilité du cabinet Balzano. Mais compte tenu de la fuite relativement peu importante, le cabinet Balzano n'est pas favorable à demander l'intervention de la police, d'un serrurier et d'un huissier.

- JC Clarac soulève de façon plus générale le problème des nombreuses fuites d'eau dans notre copropriété.  
Il serait certainement opportun que l'entreprise Proxiserve vérifie chaque robinet de chaque colonne dans les différents appartements de la copropriété et prévoir si possible, d'installer des vannes « quarts de tour », plus fiables.
- Concernant l'étanchéité de la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment C, B.Bouvet rappelle qu'elle est bien à la charge de la copropriété puisque l'écoulement des eaux pluviales a occasionné des nuisances dans l'appartement situé juste en dessous.  
Compte tenu du coût du remplacement d'une platine en plomb par l'entreprise SPC (1.663€TTC), le cabinet Balzano va mandater la société BATEI pour obtenir un autre devis.
- JC Clarac informe le conseil syndical qu'il a procédé à l'examen des comptes de la copropriété arrêtés à la date du 31 octobre.  
La passation du dossier comptable entre les 2 cabinets s'est bien passée malgré quelques constats de manque de justificatifs du cabinet Vassiliades et quelques majorations (notamment pour EDF) pour retard de paiement.  
Au 31 octobre, les charges consommées sont de 218.300€ pour un budget voté de 279.000€. Toutefois, il est à noter qu'il manque encore certains règlements qui sont à échéance du 31 décembre 2012, comme c'est le cas d'une assurance à régler pour 17.500€ ou le solde du paiement de l'échangeur pour 7.500€.  
Courant février 2013, JC Clarac procédera à la vérification de la comptabilité sur les 12 mois d'exercice comptable.  
Le cabinet Balzano en lien avec le conseil syndical sera donc en mesure de proposer un budget pour l'année 2013.
- JC Clarac informe également le conseil syndical que la copropriété du 71 bis n'a pas réglé ses échéances trimestrielles pour un total de 13.500€.  
B.Bouvet s'est déjà chargé de procéder aux relances auprès du syndic de la copropriété mais regrette une évidente mauvaise volonté.
- JC Clarac informe les membres du conseil syndical que la copropriété a fait l'acquisition de 3 sapins de Noël qui seront installés et décorés dans chaque entrée de la copropriété.
- Enfin, S. Mc Lellan propose de réaliser lui-même un site intranet de notre copropriété qui aura l'avantage pour les tous les résidents de pouvoir présenter, communiquer, informer.  
Les membres du conseil syndical se réjouissent d'un tel projet et offre leur aide à Stuart, promu webmaster, selon les compétences de chacun.

Avant de lever la séance, JC Clarac informe que notre prochaine Assemblée Générale aura lieu au mois d'avril plutôt qu'en mai.