

1-Compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 4 octobre 2012

Etaient présents :

Marie-Christine Damiens-Bezard, Sophie Menendian, Jean-Claude Clarac, Jean-Michel Chopin, Jackie Loyer, Bruno Bouvet du cabinet Balzano.

Excusés : Stuart McLellan, Jean-Claude Pierrel.

Absente : Isabelle Bertilotti.

Fixation de l'ordre du jour :

- Points sur l'avancement des travaux votés depuis notre dernière AG : chaufferie, fibre optique, rampe d'accès pour fauteuils roulants, élagage des arbres du jardin, vmc,
- Résiliation du contrat de P.Antoine et approbation du devis de MF Paysages,
- Point sur les contrats d'entretien en cours,
- Questions diverses

I- J. Loyer fait un bref historique de l'appel d'offres lancé pour le remplacement de l'échangeur défectueux auquel ont participé 3 intervenants : Cofely, Brisset et Gesten.

Après une dernière intervention, le devis de l'entreprise Brisset a été ramené et retenu à la somme de 25.000€ TTC, dont 17.500€ payable en 2012 et le surplus imputable dans le cadre d'un éventuel contrat P3 ou sur l'année 2013.

Les travaux ont été entamés par l'entreprise Brisset en août, J. Loyer en assurant le suivi d'un point de vue technique.

A ce jour, il reste pour terminer l'installation à faire réaliser un contrôle hydraulique et installer une pompe de charge, ce qui devrait être achevé courant de semaine 42.

Nous pensons que la remise en route du chauffage pourrait donc intervenir sur le premier échangeur vers le 15 octobre, le deuxième vers le 22.

B.Bouvet se charge de récupérer la somme de 5.200€ de compensation auprès de la CPCU et de relancer les contrôles obligatoires.

Nous sommes dans la perspective de procéder aux mêmes travaux en 2014 sur le premier échangeur au vu de ses 30 ans d'âge, ce qui devra être soumis en temps utile au vote de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Nous réfléchissons d'ici là au bien-fondé de souscrire un contrat P3.

L'entreprise Brisset devra enfin s'assurer que le bruit des moteurs n'est plus perceptible depuis l'appartement de JM.Chopin.

II- Concernant l'installation de la fibre optique par Numéricable, JC Clarac constate l'avancée des travaux en cours depuis le mois d'août. Il reste néanmoins pour terminer l'installation, à raccorder la fibre depuis la rue.

Numéricable a fait depuis le 01 octobre sa déclaration d'opérateur d'immeuble à tous les autres opérateurs : Orange, SFR...qui se brancheront sur le point de mutualisation prévu à cet effet.

Afin de faciliter le traitement des dossiers, nous proposerons en temps utile à l'ensemble des copropriétaires intéressés, de faire une demande groupée auprès des différents opérateurs.

JC Clarac nous précise que le passage de la fibre dans des gaines visibles depuis les paliers n'est plus à redouter du point de vue esthétique puisque des fourreaux déjà existants pourront resservir à cet effet, selon le projet de Numéricable.

Il rappelle enfin que le déploiement de la fibre dans les appartements est privatif et fera l'objet d'une demande groupée que S.Menendian propose d'envoyer.

J.Loyer nous indique que les travaux ont occasionné des saletés dans les parties communes et qui n'ont pas été nettoyées par les intervenants des sous-traitants de la société Numéricable.

III- Au sujet de la création de la rampe d'accès pour handicapés, B.Bouvet nous indique que l'entreprise Yousfi, retenue pour effectuer le travail, attend toujours la livraison des dalles à installer auprès de son fournisseur. A priori, ces dalles pourraient être livrées la semaine prochaine ce qui permettrait à Monsieur Yousfi de démarrer les travaux à partir du 15 octobre.

IV- L'élagage des arbres qui doit avoir lieu tous les 10 ans, a été voté lors de l'Assemblée Générale du 22 mai et réalisé le 26 juin dernier par un prestataire spécialisé de l'entreprise P.Antoine.

V- Concernant la VMC, J.Loyer fait état de la demande de Brisset d'avoir les plans d'installation, ce qui est impossible à obtenir aujourd'hui.

Lors de la visite de l'entreprise Brisset sur les lieux, il avait été observé quelques branchements sauvages depuis certaines caves en prise directe avec la VMC, ce qui pourrait être l'un des facteurs du manque d'aspiration ressentie depuis les appartements.

B.Bouvet va relancer l'entreprise Brisset pour obtenir un compte rendu de ce qui a été observé dans les sous-sols.

VI- Concernant la résiliation anticipée au 30 septembre du contrat de prestation de l'entreprise P.Antoine, B.Bouvet propose l'intervention d'un nouveau prestataire, MF Paysages, dont l'efficacité et la passion du métier semblent être plus probantes que celles de notre ancien prestataire.

Après de nombreux déboires avec l'entreprise P.Antoine, dont le dernier en date a été son refus de couper les haies depuis la terrasse de J.Loyer, le Conseil Syndical se félicite de cette décision et donne son accord pour le changement d'entreprise de jardiniers.

B.Bouvet propose à S.Menendian un rendez-vous le jeudi 18 octobre à 9 heures avec Monsieur Carré, responsable de l'entreprise MF Paysages, afin de définir très exactement les besoins de notre copropriété. Les autres membres du Conseil Syndical qui souhaiteraient assister et participer à ce rendez-vous seront les bienvenus.

VII- JC Clarac prend la parole pour demander à B.Bouvet de faire un point sur les contrats d'entretien qui restent en cours au sein de la copropriété.

La question est posée de savoir si nous devons garder en l'état le contrat d'entretien de la société Proxiserve puisque très dernièrement, nous avons constaté un gros dégât des eaux depuis l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment B. La fuite provenait d'un joint usé du robinet de la cuvette des WC et qui aurait dû, selon toute vraisemblance, être détecté lors du passage de Proxiserve. En tout état de cause, un passage annuel de vérification semble être trop juste pour parer à toute éventualité de fuite d'eau.

Au sujet de la dernière fuite d'eau en date du 02 octobre 2012, une déclaration auprès des assurances sera faite par B.Bouvet pour les dégâts apparents dans le hall du bâtiment B.

Le contrat de 2H Energy concernant le groupe électrogène a bien été résilié en mai 2012 par le cabinet Balzano.

VIII- Concernant les questions diverses, il est décidé de confier la réalisation de :

- l'étanchéité du puisard à Monsieur Moronvalle après que B.Bouvet ait commandé la résine à étaler,
 - la pose d'une bande anti-dérapante dans l'escalier du bâtiment A à Monsieur Moronvalle sur la demande de Monsieur Jardry après que B.Bouvet ait commandé la fourniture dont il aura besoin.
- Au passage, nous estimons nécessaire de réaliser le travail sur les 4 étages du bâtiment A puisque d'autres copropriétaires mal voyants sont susceptibles d'emprunter ces mêmes escaliers.

Monsieur Bouvet nous fait état :

- du montant des dépenses qui restent toujours dans le budget de 278.000€ voté lors de l'Assemblée Générale,
- des copropriétaires défaillants au 30 septembre 2012, dont le 71 bis du Boulevard Arago,
- de réfléchir à la nécessité éventuelle de provisionner les indemnités de départ à la retraite de Monsieur Moronvalle qui devrait intervenir dans 2 ans.

S. Menendian fait état de la difficulté de se faire entendre par la Mairie du 13^{ème} pour obtenir une réponse à la demande de pose de plaques le long des grilles de la copropriété.

B.Bouvet propose d'intervenir auprès du Maire du 13^{ème} arrondissement, Jérôme Coumet.

Avant de lever la séance, JC Clarac demande à ce que soit mis en place une réflexion à mener sur la réfection de tous les couloirs des 3 bâtiments : peinture, moquette et luminaires.

B.Bouvet propose de faire intervenir un architecte qui agira en force de propositions.