

CONSEIL SYNDICAL DU 14/10/2014

Présents :

CS : MM. Boutemy, Brun, Dubedout, Ogereau, Renaud, Vautherin, Wilthien.

Gardien : M. Machado

Immo de France : Mme Vallée

1) Remplacement des fenêtres

Ce dossier vise à proposer aux copropriétaires qui le souhaitent la possibilité de réaliser un achat groupé pour le remplacement de leurs fenêtres (ce sont des travaux privés), ce qui devrait permettre d'obtenir de meilleurs prix que par des achats individuels.

PH Wilthien a contacté M. Muzinzski, qui devait faire une présentation au Conseil Syndical de ses propositions, mais M. Muzinski qui a eu un accident, n'a pu venir cette fois-ci.

Plusieurs membres du Conseil souhaitent avoir au moins une autre proposition en plus de celle de M. Muzinski. Mme Vallée contactera un prestataire qui a travaillé dans une autre résidence dont elle s'occupe (M. Windorf), et dont le travail avait semblé satisfaire les personnes ayant fait réaliser les travaux.

Affaire à suivre une fois les propositions reçues par le Conseil.

2) Nettoyage de l'étage technique (situé entre rez-de-dalle et premier étage)

Un nettoyage de la zone a été effectué par une société spécialisée, il faut maintenant faire réaliser une désinsectisation.

3) Courrier propriétaire App. 153 pour problème de pigeons sur la façade

Ce problème concerne les premiers étages, où les pigeons se posent sur les zones inclinées situées sous les fenêtres. Ce phénomène était accentué par la distribution de riz faite par un habitant de l'immeuble qui a été averti par M. Machado (le phénomène a cessé depuis). Les moyens de répulsion existants ne sont pas vraiment efficaces ou sont compliqués/coûteux à mettre en œuvre (pose de picots ou de fils tendus sur les zones à protéger).

4) Curage des canalisations de descente

Un devis a été demandé par le Syndic à la Société ISS, sans réponse. À relancer pour une réalisation rapide.

5) Ascenseur de gauche, batterie basse, en panne

Cet appareil est en panne depuis plus d'un mois. Il y a deux semaines le responsable de Koné a indiqué au Syndic qu'il y avait un mois d'attente pour se procurer la pièce (limiteur de vitesse) au motif que c'était du « matériel ancien ».

Les membres du Conseil ne sont absolument pas satisfaits de cette réponse, s'agissant d'ascenseurs qui ont été entièrement modernisés en 2008, et dont la durée de vie est d'au moins 30 ans.

Le Conseil demande au Syndic :

- d'envoyer immédiatement une lettre recommandée avec accusé de réception à la Société Koné,
- de vérifier les clauses correspondantes du contrat de maintenance, ainsi que les conditions de renouvellement du contrat en question pour que le Conseil puisse en débattre lors de la prochaine réunion.

M. Machado précise que pour l'accès aux caves les anciennes clés (qui activaient l'ascenseur avant le remplacement des cylindres de serrure situés dans la cabine) permettent d'ouvrir les portes d'accès à l'escalier. À défaut il peut prêter une clé pendant les heures d'ouverture de la loge.

7) Chauffage

Un Ordre de Service est lancé pour la mise en route du chauffage le 20/10, compte-tenu de la météo clémente prévue d'ici cette date.

Mme Vallée a rencontré le nouveau responsable de la Secma qui accepte, comme demandé, de :

- prendre à la charge de la Secma le remplacement du tableau électrique de la sous-station (travaux à effectuer en 2015),
- mettre en place un stock de radiateurs permettant d'éviter l'attente de 6 semaines enregistrée jusqu'à présent, et d'établir un bordereau de prix (ce sont des travaux privés)

8) Étanchéité de la toiture

M. Aquenin (point 4 du CR du 17/09) a réalisé une visite de la terrasse. Il a constaté l'absence de fuite dans l'appartement 3131. Pour l'appartement 3143 il s'agit d'humidité causée par de la condensation dans les évènements des canalisations de descente des eaux usées. M. Aquenin pense nécessaire de faire réaliser une reconnaissance par caméras. Une telle reconnaissance ayant déjà eu lieu, il est demandé au Syndic de fournir le rapport de cette intervention.

M. Aquenin fera une proposition d'honoraires pour la réparation des trous dans les façades et pour un audit sur l'étanchéité de la terrasse (en complément des deux propositions déjà reçues).

9) Humidité dans certaines caves (point 6 du CR du 17/09)

L'ordre de service est lancé. L'intervention aura lieu dès que l'ascenseur donnant accès aux caves sera remis en service.

10) Budget

Le Conseil demande au Syndic de lui présenter au prochain conseil des éléments sur :

- les abonnements téléphoniques en cours,
- les modalités exactes de calcul de la taxe de formation.

11) Immo de France

Mme Vallée indique que le document transmis aux copropriétaires pour les charges locatives comportait une erreur sur le calcul de la part chauffage (ce document ne concerne que les propriétaires bailleurs).

Elle précise que la fourniture de ces informations n'est pas obligatoire, et que le Syndic le fait donc de façon gracieuse, mais qu'évidemment s'il le fait, il se doit de fournir des informations exactes. Une lettre sera envoyée aux copropriétaires.

Mme Vallée indique en fin de réunion qu'elle quitte Immo de France, et qu'elle ne sera donc plus la gestionnaire de l'immeuble. Le nom de son successeur n'est pas encore connu.

Prochaine réunion : 12 novembre 18h 30

Loys Vautherin