

Informations du Conseil Syndical de Talma II

Le 20 septembre 2008

Construction des boxes

Le début du chantier commencera fin septembre – début octobre. Il y aura au préalable l'installation des préfabriqués de chantier. Toutes les personnes ayant donné leur préaccord pour l'achat d'un box ont reçu un courrier de la part d'Urbania. Si ce n'est pas le cas, merci de nous contacter pour que fassions le nécessaire. Nous vous rappelons qu'il reste des boxes disponibles et que pour en réserver un, contactez Urbania, ABP ou un membre du conseil. Nous vous informons également que dorénavant l'acquisition des boxes ne se fait plus par bail emphytéotique mais par une vente directe.

Sécurité des bâtiments

Ce dossier tient à cœur au conseil syndical. Plusieurs dossiers sont à l'étude. Après l'installation des plans de sécurité et d'évacuation dans les halls et les caves, nous étudions au niveau de l'ASL la mise en place de garde-corps sur le toit des immeubles. Ceci provient d'une mise aux normes réglementaires qui aura un coût minime. Nous vous rappelons tout de même que l'accès au toit est strictement interdit aux particuliers et réservé aux entreprises qui en ont demandé l'accès. Afin de réduire les coûts, une étude va être commandée pour l'ensemble de la résidence Talma afin de construire un appel d'offre.

De nombreuses dégradations des bâtiments ont été constatées avec notamment la chute de bouts de balcons et de toits, l'apparition des ferrailles à béton sur les façades et au niveau des purges qui avaient été réalisés il y a 7 ans environ. Comme nous l'avions évoqué en AG et par nécessité, le conseil syndical va travailler à l'étude de la mise en œuvre d'un ravalement de l'ensemble des bâtiments. Cela fait quasiment 20 ans que le dernier ravalement a eu lieu sachant que la résidence a quasiment 40 ans. Nous verrons également à y inclure la remise en peinture des balustrades des balcons.

La première phase correspond au choix d'un architecte qui va nous proposer des entreprises et une étude sur la nécessité ou non et sur des choix techniques possibles. Ceci a comme objectif de connaître précisément l'état de chacun des bâtiments et d'évaluer précisément la nature des travaux à réaliser par bâtiment. Cette première phase est indispensable à la préparation d'un dossier précis et il va chiffrer exactement les travaux à réaliser. Elle vous sera présentée en toute transparence à la prochaine AG ainsi qu'un plan de financement et un déroulé des travaux. La seconde phase découlera du choix des copropriétaires après l'AG. Si les travaux sont votés, ils pourraient débuter en 2009 sachant que la durée de ces travaux est variable mais durera au moins une année.

Développement durable

Sujet à la mode, et afin de réaliser des économies pour les copropriétaires, nous envisageons une modification des systèmes d'allumage des paliers et des escaliers avec la mise en place d'ampoules basse consommation. En effet, vous l'avez sans doute remarqué, lorsque vous allumez un palier, c'est l'ensemble du bâtiment qui s'allume, ce qui génère un coût non négligeable en terme d'électricité mais aussi en ampoules.

Est également à l'étude la mise en sécurité des caves avec le changement des lampes d'allumage et des blocs de secours qui sont vieillissants.

Une poubelle spéciale pour le verre va être installée dans chaque bâtiment suite à notre accord. Cela permettra aux personnes de déposer leur verre au bon endroit et non pas dans les poubelles vertes ou jaunes. La périodicité de ramassage reste à définir. Nous en profitons pour vous rappeler que les poubelles jaunes sont exclusivement réservées aux papiers, cartons et objets recyclables. Merci également de ne pas déposer à côté des poubelles les cartons ; pliez-les et mettez-les dans les poubelles ! Les poubelles vertes sont destinées aux déchets quotidiens. Les autres déchets ménagers doivent être déposés dans les locaux « encombrants » quand vos bâtiments en possèdent un ou être sortis au moment du passage des encombrants (l'information est affichée dans les tableaux des halls). Merci de respecter ces règles pour éviter d'entasser des objets dans les caves avec les risques que cela comporte.

Chauffage

Certains ont pu constater la présence d'une grue au niveau de la chaufferie principale cet été. Ces travaux ont été réalisés pour la fin de la mise en conformité de nos installations chauffage afin de préparer la déclaration obligatoire au titre des établissements classés prévu en septembre comme l'exige la réglementation. Ces travaux sont inclus dans le contrat d'Elyo et gérés par le cabinet Giffard. Ces travaux ont consisté en un grand nombre de petits travaux et notamment la création d'exutoire de fumée d'où un dôme au-dessus de la chaufferie, création d'une gaine pompier de désenfumage, la rehausse des cheminées et du paratonnerre, ...

Cet été encore nous avons eu à subir des dégâts des eaux dans des appartements suite à la panne des purgeurs automatiques qui sont situés au dernier étage des bâtiments. Cette situation a assez duré car cela fait déjà deux été que nous subissons ces dégâts. Nous avons donc souhaité un changement des purgeurs. La solution technique retenue est de remettre en place des purgeurs manuels qui seront maintenus en position fermée en permanence et utilisés en cas de panne grave.

La remise en marche du chauffage est en cours. Il faut quelques jours pour que l'installation fonctionne à l'optimum en raison de l'inertie du système de la résidence. Pour mémoire, la décision de remise en marche du chauffage se fait après accord de la majorité des conseils syndicaux de l'ensemble de la résidence.

VMC

L'entretien des VMC revient spécifiquement à chaque tranche qui programme cet entretien selon une périodicité annuelle. Nous envisageons une mise en contrat commun au niveau de l'ensemble de la résidence. Elyo sera une des entreprises sollicitées.

Les bouches de ventilation des appartements sont d'origine, pour ceux qui ne l'aurait pas fait par eux-mêmes. Leur réglage n'est pas évident et certaines se sont détériorées avec le temps. Nous allons donc en acheter qui seront à disposition chez notre gardien pour ceux qui souhaiteraient les changer. Ces bouches seront à régulation automatique. Nous vous informerons de la procédure pour s'en procurer lorsqu'elles seront à disposition.

Ascenseurs

L'ASL a confié à ABP, suite à notre accord, la réalisation d'une négociation globale pour préparer un contrat d'entretien sur l'ensemble des ascenseurs de la résidence talma soit un total d'un marché de 54 ascenseurs (nous en avons 14 sur notre tranche). Cette négociation est en cours.

Lors de l'AG, vous nous avez signalé de nombreux problèmes sur les ascenseurs. Un rendez-vous technique a été organisé entre le syndic ABP et OTIS notre prestataire en juillet. Les travaux d'entretien ont déjà commencé et seront achevés en septembre après un rendez-vous technique avec notre syndic. Ceci ne correspond pas à la mise aux normes qui elle est faite et finie mais bien à des travaux d'entretien et de réglages.

Voirie

Par choix de l'ensemble des tranches, nous avons choisi de refaire certains marquages de places et de numéros au fur et à mesure selon les disponibilités budgétaires. Par souci d'économie, nous avons choisi un revêtement peinture qui s'est avéré très peu résistant. Afin de ne pas poursuivre dans cette voie et à la vue de la dégradation générale sur la résidence, un appel d'offre va être construit pour l'ensemble de la résidence avec l'utilisation d'un revêtement longue durée plus coûteux à la réalisation mais plus résistant dans le temps. La programmation budgétaire sur l'ASL sera étudiée en fonction des coûts des travaux à partir de 2009.

L'aménagement temporaire réalisé à l'entrée du parking du 9/11 espérance est pour le moment maintenu. Sa mise en place a permis d'éviter le stationnement anarchique à l'entrée et de réduire la vitesse d'entrée et de sortie des véhicules. Certes, la dépose minute n'est plus aisée, mais de toute façon le stationnement, même de très courte durée, devant la barrière pompier est interdit. Nous envisageons la création en dur d'un aménagement qui ne serait pas que du béton et laissant un passage pour les piétons. Le choix sera réalisé en conseil syndical et proposé à l'ASL.

Aires de jeux

Nous avons sollicité pour 2009, une remise en état de notre aire de jeux situé sur Brunoy entre les bâtiments 2/4/6/8 Ney. Nous avons demandé une mise en sécurité des jeux avec la pose d'un revêtement amortissant les chutes et éventuellement le remplacement ou la mise en place de nouveaux jeux car cette aire est fortement utilisée.

Pose des compteurs d'eau

La société CIS a été mandatée pour réaliser ces changements. Vous avez reçu avec le troisième appel de fonds de juillet une note de la part du syndic vous faisant part des besoins techniques afin de laisser l'accès au tuyau et compteur déjà en place. Vous serez informé par voie d'affichage des rendez-vous pour laisser l'accès à vos appartements. Date prévue première quinzaine d'octobre. Durée estimative des travaux 15 jours.

Dégradations et comportements

De nombreuses dégradations ont été constatées notamment sur le bâtiment du 2 Lannes (excréments dans les escaliers, mégots dans les fleurs). Nous vous rappelons que toutes les dégradations et les comportements ne respectant pas les règles ont un coût financier non négligeable pour l'ensemble de la copropriété. Le non-respect du règlement de copropriété entraînera nécessairement des injonctions spécifiques. Des courriers vont être expédiés à tous les copropriétaires ne respectant pas les règles de vie en communauté.

Nous vous rappelons également qu'il existe des allées pour circuler dans la résidence. Certes, marcher sur une pelouse ne la dégrade pas ... sauf de façon répétée à un endroit précis ! C'est encore plus valable pour les scooters qui n'ont pas le droit de circuler à l'intérieur des cours ni sur les pelouses ! Par conséquent, nous allons payer la mise en place d'arbustes qui ont été détruits à cause de passages répétitifs ainsi que la réfection de pelouses ! En conclusion, utilisez les allées ...

Nous profitons de ce compte-rendu pour vous rappeler que le règlement intérieur interdit la présence de séchoirs à linge, de vélos, de dispositifs occultants (canis, bambous, ...) sur les balcons. Merci de veiller au respect de règlement qui permet de maintenir un standing reconnu à la résidence Talma. Les copropriétaires et locataires en respectant pas vont recevoir un courrier leur rappelant le règlement.

Conseil Syndical

Le conseil syndical se réunit une fois par mois. N'hésitez pas à contacter l'ensemble des membres dont les coordonnées se trouvent affichées dans les halls et sont également disponibles sur le blog « <http://talma2.canalblog.com> »