

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 19/03/2013

Réunion hors présence du cabinet Langlois

Présents Titulaires :

Mmes : Beurrier, Fédotoff, Girard, Herbinet, Lesec, Lordonnois, Maulvault, Raulin, Willms

MM : Assouline, Berrier, Charton, Chazal, Durand, Eriau, Pomares, Robillard, Vannier

Présents Suppléants : M. Allafranchino, passage M. Six (sur la question des poubelles du Lac).

Absents Titulaires :

MM : Hervé, Lejeloux, Letourneur, Pinpernet (excusé), Sonntag

Le président Michel Berrier ouvre la séance vers 19h

I. Points particuliers en relation avec l'AG du 4/4/2013

• **Ordre de déroulement de l'Ordre du Jour**

Du point de vue majoritaire des conseillers, l'ordre des résolutions devra être modifié sur l'initiative du président de séance afin de reporter les résolutions de 37 à 48 (travaux spécifiques bâtiments 5 Loti et 5 Renoir) en fin de réunion

• **Règles de majorité**

a) S'assurer que l'art 26 s'applique pour la réfection des mosaïques remplacées par du carrelage ? (Bâtiments 5 Loti & 5 Renoir)

b) Contestation de l'application de l'art 25 pour les résolutions 34 (fermeture allée dite SNCF) et 50 (Condamnation du raccourci Bat. D) par les conseillers qui ne retiennent pas l'aspect sécuritaire et les nuisances de ces résolutions.

• **Résolution 12 Informations travaux 2 à 7 ans**

Le mémo sur les travaux à prévoir fait l'objet d'un débat, plutôt sur le détail que sur l'inventaire proprement dit.

M. Vannier rappelle l'objet de cet inventaire :

a) proposer un inventaire avec un minimum d'explications ;

b) le joindre au PV de l'AG pour une meilleure transparence des perspectives de travaux tant pour les copropriétaires d'aujourd'hui que pour les futurs acquéreurs (avec une actualisation annuelle) ;

c) justifier de projets concrets pour la résolution de constitution de fonds travaux (résolution 13 de l'ODJ AG).

M. Vannier va étudier avec M. Charton les améliorations qui peuvent être proposées.

Note : Un « projet » remanié a été présenté aux participants de la réunion d'information du Syndic le 23 mars, à la satisfaction générale. La validation finale interviendra en tenant compte des dernières remarques, le 28 mars avec la Commission travaux.

La résolution n° 13, constitution d'un fonds travaux, est soutenue par l'ensemble du Conseil Syndical.

• **Résolution 29 réfection des sanitaires en chaufferie.**

La nécessité de ces travaux est contestée par certains CS dès lors que les locaux concernés ne sont plus utilisés (ni utilisables) actuellement. Les personnels COFELY utilisent les sanitaires du 42 Loti. M. Gout fait remarquer que l'emplacement de ce local pourrait être utilisé pour la création d'une aération supplémentaire dans le cadre de la mise en conformité « arrêté PIC ».

Il sera demandé au syndic de confirmer l'obligation de réhabiliter ce local et d'en déterminer l'emplacement le cas échéant.

• **Résolution 33 Mandat pour location de l'ex-loge au 12 Renoir.**

Quelques « coquilles » à corriger

• **Résolution 34 Fermeture accès dit SNCF**

Il manque le cahier des charges. Urgent pour l'AG.

• **Résolution 38**

Coquille renvoi au point 37 au lieu de 34

• **Résolution 70 : Bilan énergétique**

Le président rappelle que le choix de travailler sur cet audit dès courant 2013 bien que la Loi nous accorde des délais jusqu'au 1^{er} janvier 2017, nous permettra de mieux appréhender tous les grands chantiers, notamment chauffage et économies d'énergie, et mieux planifier les travaux obligatoires.

Il est par ailleurs demandé au syndic de faire adapter les devis à une même prestation, et plus particulièrement pour ECIC.

- **Résolution 72 (sans objet)**
Les diagnostics obligatoires ne donnent pas lieu à honoraires pour le Syndic.
- **Le président rappelle que le syndic devra présenter des Devis complémentaires pour l'AG du 4/4/2013 (si possible 3 devis minimum sur tous les dossiers)**
 - Travaux des 30 et 42 Loti
 - Local chaufferie
 - VMC 2 Loti
 - Portillon SNCF

Les devis seront étudiés par les membres du conseil concernés, le 28 mars en présence de M. Hildenbrand.

II. Chauffage

- **Réchauffeur de boucle ECS Bat. B pour bat. A**
Au Point mort depuis les derniers RDV qui avaient fait débat sur l'encombrement dans le local jardiniers. Une réunion de chantier est fixée au 27 mars avec COFELY et ECIC pour contrôle des plans et détermination du planning de réalisation.
- **PB bruit de chauffage au 9 Loti & 10 Renoir**
Etude et propositions : COFELY doit chiffrer la pose de manchons en sortie de chaufferie pour diminuer le bruit. Suite à la visite des vides sanitaires par ECIC, l'idée de dédoubler le réseau a été abandonnée en raison des difficultés d'accès. Le Syndic doit demander un diagnostic à un Expert acoustique dont les coordonnées seront transmises par ECIC
- **Réunion Chauffage COFELY, ECIC, LGS, CS du 18/03 14h**
Il s'agit de la réunion trimestrielle pour laquelle un compte-rendu sera rédigé concomitamment par le président de la commission M. Gout et par ECIC.
- **Audit conformité chaufferie (arrêté PIC)**
Les offres reçues ne sont pas homogènes, ni en contenu, ni en prix. M. Hildenbrand a relancé les organismes d'audit pour précisions supplémentaires. Un 4eme organisme pourra être consulté. L'analyse et la comparaison des offres pourront intervenir dès réception par le syndic de ces précisions.

III. Travaux

- **Réseau Eclairage extérieur**
Tous les travaux ont été effectués. La date de réception est fixée au 28 mars à 14h .
A cette occasion le syndic demandera la remise en état des pelouses (prévue au contrat).
- **Plan Entrée de la résidence SPG**
Le nouveau plan sera posé le 25 mars.
- **Vide Sanitaire 9 Loti, intervention SGM**
Le rapport concernant l'exploration et le diagnostic pour mise en conformité Vides sanitaires nous conduit à plus d'investigations compte tenu du problème crucial d'accessibilité.
Le syndic contactera les sociétés compétentes (ingénieur bâtiment) pour ce genre d'activité afin d'obtenir des devis en vue de travaux non encore définis mais que nous pressentons onéreux.
- **Portes Parkings S/S**
Le Syndic doit adresser un courrier à SERFA compte tenu de la forte oxydation et de la dégradation de la peinture EPOXY. SERFA a déjà fait deux remises en peinture dans le cadre de la garantie. Mais La garantie est terminée et l'oxydation anormale est vraisemblablement due à l'humidité ambiante. Il faut voir ce qu'on peut obtenir de SERFA dans la situation présente.
- **Ravalement intérieur des linéaires bâtiments A & C.**
Afin de mieux répondre aux divers questionnements des copropriétaires concernés par les travaux « électricité » par cage d'escalier sur les bâtiments A & C, une réunion d'information est prévue le 26 mars à 19h00 (La note d'information sera réalisée par Mme MAULVAULT pour diffusion dans les boites aux lettres)
La réunion sera animée par M. Hildenbrand avec la participation de M. Charton et les membres de la commission rénovation linéaires. Une nouvelle réunion de la commission avec la société SOFRAP se tiendra aux environs du 10 avril. Le cabinet Langlois a d'ores et déjà fixé la date du 25 avril pour la tenue des AGS qui suivront.
La réunion du 26 sera suivie à 20 h d'une réunion complémentaire pour le bâtiment A à l'initiative de Mme Fédotoff suite à la demande de plusieurs copropriétaires. Les sujets à débattre seront :
 - aménagement de la butte (barrière et plantations)
 - installation d'un restaurant

- stationnement et signalétique commerces

- **Mise en conformité Ascenseurs, Alimentation Armoire électrique**

Rappel de la question transmise par M. Hervé à M. Hildenbrand le 7/2/2013 concernant le rapport SOCOTEC du 23/02/2012, indiquant que l'armoire de l'ascenseur doit posséder une alimentation indépendante, hors celle-ci est actuellement commune avec les services généraux des bâtiments. M.HILDENBRAND doit rencontrer ECOMEX le 20 mars. Attente réponse.

- **Entretien des terrasses**

Le Rapport d'intervention GCEB de janvier 2013 n'évoque pas de désordres..

Cependant l'audit SOCOTEC de juillet 2009 préconisait une recharge en gravier.

Le syndic demandera un devis à l'architecte RABU pour l'étude d'un rapport d'audit des terrasses avec descriptif des travaux à envisager.

IV. Espaces Verts

- **Clôture entre la rue de Concy/la berge de l'Yerres et la crèche, 20m environ**

Les devis Les Jardins de Marjolaine SPG, GEREBAT et SEEV ayant été reçus trop tard pour étude, la validation sera mise à l'ODJ d'un prochain conseil.

- **Réparation SYAGE canalisation eau usées entre le 2 Renoir et le 7 Loti**

Les travaux de remise en état de cette canalisation d'eaux usées par le SYAGE sont prévus fin mars.

V. Comptes

- **La commission confirme la bonne tenue des comptes et le respect des budgets**

La vente « Thibault » du 26 Loti sera signée le 20 mars, ce compte débiteur sera donc soldé.

- **Prochaine visite des comptes 2012-2013 avant l'AG**

Elle permettra au Conseil de confirmer aux copropriétaires qu'il n'y a pas eu de dépassements au cours des 5 premiers mois de l'exercice (RDV le 25/03/2013 chez le Syndic).

VI. Juridique

- **Procédure ANTOINE / SDC & COFELY**

A l'issue du délibéré du 19/03 un expert a été nommé par le TGI, à la charge de Mme Antoine qui doit constituer une provision de 1.500 € dans un délai de 2 mois, pour rémunération de l'expert.

- **Procédure Ravalement REIP**

Le juge a accordé une consignation complémentaire pour l'expert de 10.000 € que nous devons régler rapidement.

Le calendrier d'intervention de l'expert n'est toujours pas connu.

VII. Personnel

- **Talkie-Walkie défectueux & accessoires**

Ce point est reporté à l'ODJ du prochain conseil

- **Sécurité Personnel :**

- L'affichage des consignes de sécurité est prévu.

- Un Cahier du Personnel sera tenu à jour par le syndic et consultable à la loge. Le Syndic Langlois fera établir une évaluation des risques professionnels par un cabinet indépendant (démarche obligatoire).

- L'entretien des bureaux et locaux mis à disposition du personnel devra être réorganisé à l'initiative du syndic.

- **Formation Gestion des bips INTRATONE-SERFA**

La Formation du personnel loge & Bureau CS est fixée au 21 mars 13 15h00

VIII. Divers

- **Création restaurant La CANTIN'YERRES BOISSINOT-LUTENIA GOURY**

Le Conseil syndical et le syndic suivent de très près l'évolution du dossier. En l'état actuel des choses et malgré nos craintes, nous n'avons pas d'arguments concrets suffisants pour arrêter le processus.

Le CS demande toutefois au Syndic d'accuser réception au locataire de son courrier du 19 février, avec ses observations éventuelles, mais en lui rappelant le règlement de copropriété, et en lui demandant copie des autorisations reçues de la Mairie pour cette création d'activité et pour les travaux prévus (avec copies au propriétaire et à la Mairie).

- **Un RDV avec la Municipalité**

Il est fixé au 9 avril 13 14h30 en mairie avec le Bureau du CS et le Syndic.

Le dossier ci-dessus sera évoqué.

⇒ Les CS sont invités à transmettre leurs questions à M. Berrier

- **Problème SIVOM avec la résidence du Lac, nuisances sonores et d'encombrement.**
Avant que ne débute la réunion, M. Six s'est adressé en aparté à 2 membres du CS, pour leur faire part de sa surprise de constater que le Lac dépose, depuis fin février, ses poubelles sur le trottoir à l'extrémité de la rue Loti, juste devant leur copropriété et que ce fait occasionne une gêne. Dans ces conditions, il ne pouvait y avoir débat pour les raisons :
 - qu'il ne pouvait y avoir effet de surprise puisqu'une communication avait déjà été faite lors du CS du 15/12/2012, et que personne n'avait demandé à en reparler depuis,
 - que la rue Loti est municipalisée et ainsi, nous n'avons plus notre mot à dire.
 - que pour la gêne du bruit, le camion du SIVOM vient déjà pour nos propres poubelles les mardi et jeudi matins sans que cela pose problème !!!!!
 - et qu'enfin cette question n'a pas été abordée en séance.Le CS demande au Syndic LANGLOIS, qui gère les deux résidences, de nous faire un point sur ce sujet.
- **Locaux Vide Ordures**
Pose de plaques de protection des portes, intérieures + bloc-portes pour éviter leur dégradation par la manutention des poubelles.
Remplacement des grilles d'écoulement au sol défectueuses.
Inventaire à faire par M. Parthenay en vue de devis à faire établir par le Syndic.
- **Validation du devis REXEL à hauteur de 1310,77€ TTC (lampes) et 56,15€ TTC (gants isolants)**
Le devis est validé sous réserve que les nouvelles ampoules aient la puissance suffisante et que l'allumage soit instantané.

La séance est levée vers 23 h

Prochain conseil après l'AG mardi 9 avril

Le président
Michel BERRIER

CR disponible à la Loge et sur le site Internet du CS : www.jardinsdeconcy.com