

Compte rendu du Conseil Syndical du 1^{er} septembre 2010 à 19h

Présents : Mmes : Beurrier, Dayegue, Grouzelle, Herbinet, Willms, MM : Allafranchino, Berrier, Boullard, Chazal, Durand, Eriau, Gamin, Gout, Hervé, , Pilot, Pinpernet, Pommeau, Sonntag, Vannier
Absents /Excusés: Mmes : Andre, Araujo, Couturier, Kroon, Maulvault, MM., Le Jeloux , Poignant, Six, Stockmann

Cabinet LANGLOIS (Syndic) : Mme Emorine, M. Hildenbrand

1. Rendez-vous à venir :

6/09/10-10h : Rendez vous Chantier Ravalement,

8/09/10-14h : Réunion Mairie : Municipalisation etc

13/09/10 -14h : Giffard Information sur le projet de boucle, commentaire du devis.

13/09/10 -17h : COFELY Réunion technique sur les travaux en cours,

13/09/10 -19h : Conseil Syndical,

14/09/10 – 14h30 RDV Ravalement avec M. CROUE

16/09/10-9h : Giffard et SERFA : Parking,

22/09/10 -14h : Réunion trimestrielle Chauffage avec COFELY et Giffard,

15/11/10 – 18h : Assemblée Générale Extraordinaire

2. Etat des Comptes de Régularisation avec LAMY (exercice 2008-2009) :

Le Cabinet LANGLOIS a récupéré un certain nombre de dossiers qui permettent de présenter les comptes en approbation avec l'énumération des réserves, à l'AG du 15/11/2010.

Toutefois ces comptes seront soumis à l'AG avec une liste de réserves à l'encontre du syndic LAMY et le projet de résolution correspondant.

De nombreux points sont à clarifier dont :

- Le remboursement par la SS des indemnités de maladie de Mr Lecros
- De nombreuses factures impayées ou facturées 2 fois...
- Les contentieux COFELY concernant :
 - Les travaux de réparation de la fuite du chauffage près du 12 rue A.Renoir,
 - La perte d'ECS durant 18 mois : Reconnaissance officielle, déclaration pour récupération de la taxe de retraitement et remboursement des M3 d'eau chaude perdue.
 -

Par ailleurs le Cabinet LANGLOIS pose des questions sur la répartition des charges dans notre copropriété :

- Charges d'eau froide, par bâtiment (utilisation pour des besoins communs : lavage des poubelles, arrosage etc),
- Charges de ménage : quelle est la règle de répartition,
- EDF : Quote-part des pompes dans certains bâtiments (A, P2, P3 etc) ; la commission Chauffage fera un tableau des consommations, par bâtiment (pompes SS, ballon ECS+pompes, pompes de circulations réparties),
- Nota : L'Approbation des Comptes en AG entrainera de facto la régularisation de ces derniers par l'émission d'un appel de fonds (apurement) conséquent du fait de dépenses ayant dépassé le budget voté de 150.000 € environ. En cas de difficulté financière, les copropriétaires pourront demander un échelonnement à Langlois.

Un projet de Budget 2010-2011 est remis en séance ; les commissions doivent l'examiner pour faire leurs remarques en CS du 13/09.

Langlois a vérifié et validé la possibilité de faire la prochaine AG dans la salle de l'Orangerie de la Grange aux Bois.

3. Projet d'Ordre du Jour de l'AG du 15/11/2010 :

Le projet d'Ordre du jour est présenté en séance.

Les résolutions importantes sont discutées en séance.

Les résolutions suivantes sont à ajouter :

- Auvent des commerces du Bât B : Reprise de l'étanchéité, (Charge du Bât B),
- 12 Renoir : Reprise de l'évacuation des EU côté de l'appartement de la loge,
- 9 Renoir : remplacement de la porte de l'ascenseur du rez-de-chaussée.
- Projet de réfection des façades des entrées :
M.Chazal souhaite présenter un projet de rénovation des murs extérieurs des halls d'entrée des bâtiments de l'ensemble de la résidence ;
Les travaux consisteraient à recouvrir la mosaïque par de grands carreaux de carrelage.
Travaux similaire à ceux effectués à l'intérieur du hall d'entrée du bâtiment P2 (7 rue Auguste Renoir).
Le projet sera présenté pour l'ensemble des ponctuels et des linéaires dans un premier temps.
S'il était refusé, M.CHAZAL demandera l'autorisation à la copropriété d'effectuer les travaux sur le seul bâtiment P2.
Les copropriétaires de la résidence peuvent visiter le hall du bâtiment P2 pour avoir un aperçu du rendu de ce genre de rénovation.
La résolution est acceptable par le Syndic pour être présenté en AG.

Plusieurs CS font remarquer que ce type de travaux devrait relever d'un projet d'ensemble pour la résidence.

Mme EMORINE rappelle :

- a) que le syndic a obligation légale de présenter une résolution soumise par un ou plusieurs copropriétaires.
- b) que s'agissant de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment le vote du bâtiment doit être précédé du vote d'une autorisation de travaux soumise à l'ensemble de tous les copropriétaires.
- c) que s'agissant de l'aspect extérieur une autorisation de travaux devra être obtenue de la Mairie.

M. Chazal doit fournir au syndic, dans le plus bref délai un projet de résolution pour ces travaux et 2 ou 3 devis d'entreprises

4. Commission Espaces Verts :

- Expertise des espaces verts : Définition des travaux à réaliser ; le devis Pellegrin, qui était budgété, est retenu à l'unanimité.

5. Commission Travaux : Fissure du Bât B,

- L'architecte (Remi THOLLET) en charge de cette affaire recommande de réparer les canalisations d'évacuations d'Eaux Usées, d'EV (et peut être d'EP), en priorité. Ce désordre est peut être la cause de la fissure ou de son évolution.
- Une résolution sera présentée à l'AG. L'architecte doit fournir les devis complémentaires nécessaires. Ces travaux sur canalisations nécessitent des fouilles profondes (6 à 8m).

Le 1^{er} montant estimé est d'environ 48 000 € TTC (montant hors honoraires architecte et Syndic).

- Langlois demande au SIARV les plans précis des réseaux de notre résidence afin de définir ce qui pourrait être à sa charge.
- Langlois fera une déclaration de sinistre auprès de l'assurance du Syndicat des Copropriétaires.

6. Commission Chauffage :

Le projet de mise en place de deux Boucles supplémentaires d'ECS entre la chaufferie et :

- D'une part le Bâtiment A,
- D'autre part le bâtiment P3 (6 rue Renoir),

Pour éliminer les problèmes récurrents de légionelle sera soumis au vote de l'AG du 15/11/2010.

Langlois doit relancer rapidement Giffard pour obtenir, avant l'AG, un troisième devis.

Langlois a convoqué pour le 13/09 le Cabinet Giffard, afin d'obtenir des précisions et explications sur le contenu précis de son étude et de son projet.

7. Divers :

Mme Emorine remet en séance quatre tableaux de bord de suivi des actions (Syndic & CS), pour examen et commentaires par le CS.

Nota : Depuis environ un an, le tableau de bord de la « Commission Chauffage », est actif.

Il doit être conservé et regrouper tout ce qui concerne cette commission.