

Réunion en visioconférence en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

PRESENTS					
Mme BAUDOIN	P	Mme DEVILLE	P	Mme CARRE	P
Mme BERMOND	P	M.MORTEROL	P	M. MUSIALSKI	P
M. ZAIDI	P	Mme ROCHE	P	Mme PAROT	A
Mme CLERC	P	Mme ZEMMOUR	P	M. RIEUBLANC	P
M. MATHIEU	A	M. LASNIER	P		

(P) Présent - (A) Absent

SECRETAIRE DE SEANCE : HELENE BERMOND

- **CHAUFFAGE :**

Chantier d'installation des nouvelles chaudières.

Le changement de chaudières est réalisé ainsi que le calorifugeage et des modifications de plomberie liées au raccordement. Il reste deux vannes pour lesquelles il y a rupture de stock. Pas de date de réception travaux pour l'instant en attendant que le chantier soit terminé à 100%. Le prestataire doit être relancé et une réception sans réserve est nécessaire pour régler le problème de l'assurance de la copropriété.

Il sera difficile de demander des pénalités de retard car c'est la copropriété qui a demandé le report de la date d'installation pour avoir le temps de faire l'audit des anciennes chaudières et de reporter la date de réception pour permettre de souscrire aux garanties complémentaires. En attente du devis de Grief pour le devis de recherche de légionnelles.

Mise en place de garanties additionnelles

Les commandes sont passées pour les deux garanties complémentaires pour les chaudières et les brûleurs.

Hoval précise que la Garantie ne fonctionnera que si tous les paramètres de qualité de l'eau sont optimisés par le chauffagiste.

Procédure changement de radiateurs

Le projet de note à diffuser aux copropriétaires va être envoyé au Conseil Syndical pour relecture
→ Mme Fayette

Achat groupé de changement de radiateurs.

Le conseil syndical étudie l'opportunité de proposer un achat groupé de radiateurs aux copropriétaires. Pour réaliser ce projet, un devis a été demandé à Etude des Fluides. Après réception du devis, le conseil syndical juge que le devis pour la maîtrise d'œuvre est élevé. La question de la nécessité d'un maître d'œuvre se pose compte-tenu, en particulier, du fait qu'il s'agira de commande privative et qu'il faudrait donc imputer les frais de maîtrise d'œuvre dans le coût unitaire de chaque radiateur qui serait commandé.

Il a été demandé à GRIF un devis sur la base de l'appel d'offres fait par Etude des Fluides pour le P2 (deux types de radiateurs + Sèche serviettes mais sans modification de plomberie)
GRIF a alerté sur les augmentations de prix de l'acier et ne pourra s'engager sur les prix que pour un délai très court (maximum 3 mois).

Un chiffrage a été demandé avec remises par tranches (même principe que lors de l'achat groupé de fenêtres dans le passé). Cette proposition de prix par tranche pourrait éviter les enquêtes préalables sur estimation des volumes. Grief s'occuperait ensuite de deviser chaque personne et de facturer.

Le nombre de radiateurs susceptibles d'être changés aujourd'hui est difficile à estimer. C'est à la fois une dépense à venir non négligeable pour chaque copropriétaire mais il y a un historique d'incidents dans la résidence qui peut inciter à les changer par précaution.

- **BALCONS :**

EXPERTISE DES BALCONS

L'intervention d'Experurba aura lieu du 18 au 21 janvier.

Une trentaine d'appartements a été identifié par ExperUrba sur la base des retours des questionnaires. Le syndic recense les données téléphoniques de tous les résidents concernés pour transmission à ExperUrba et réalisation des visites.

Les résultats de l'expertise seront connus d'ici mi-mars et une restitution sera à programmer avec le conseil syndical, probablement en avril.

Le rapport d'ExperUrba viendra alimenter le travail de l'architecte qui sera mandaté pour accompagner la copropriété dans la préparation d'un appel d'offre puis lors de la réalisation des travaux s'ils sont votés en AGE.

C Lasnier rappelle l'étude réalisée avant l'été 2021 qui a permis d'auditionner trois architectes susceptibles d'accompagner la copropriété. Le choix de l'architecte sera à effectuer lors d'un prochain conseil syndical. Le cahier des charges de l'architecte sera ajusté en fonction de l'expertise Experurba.

- **VENTE DU LOCAL DE MENAGE (LOT 747) – SUIVI N°219**

Deux mandats ont été signés avec Century 21 et Immo de France.

Jacques Immobilier n'a pas donné suite. Foncia sera mandaté comme 3eme agence.

Mme Fayette a lancé les devis pour les diagnostics obligatoires. Leur délai de validité est à vérifier (6 mois ?).

Pour mémoire, le local est proposé à la vente au prix voté en AG : 157.500€

- **TRAVAUX DE PEINTURE VOTES EN AG**

Le choix des couleurs est effectif pour les bâtiments 15 et 9.

Pour les 4 autres bâtiments, un courrier va être adressé aux copropriétaires pour proposer le choix entre 3 coloris : identique, bordeaux, gris. → **Mme Fayette**

Date butoir pour réponse : 4 février

Intervention programmable à partir de mi-février.

F Rieublanc voit avec Stravicino pour la date de démarrage.

- **MISE EN PLACE DE BORNES ELECTRIQUES SUR LES PARKINGS**

Au sous-sol, le syndic a demandé des devis pour la mise à la terre et les travaux préparatoires : 3 électriciens sollicités, 1 seule réponse à ce stade.

Le montant des dépenses pour chaque résident est bcp plus élevé que ce qu'avait laissé entendre Enedis initialement. L'entreprise n'assure qu'une partie de l'installation et d'autres équipements sont à acheter par chaque copropriétaire (coffrets)

En extérieur, le chantier est compliqué et onéreux ; cela confirme qu'il sera préférable de le prévoir ultérieurement.

- **AUTRES POINTS ABORDES LORS DE LA REUNION :**

ASSURANCE DE LA COPROPRIETE

L'assurance a été Souscrite chez Sada avec surcoût du fait du taux de sinistralité (a priori lié au nombre de dégât des eaux). Un appel d'offres sera lancé en septembre.

Le PV de réception définitive des travaux fera foi pour réintégrer les chaudières dans le contrat d'assurance

DEMANDE D'UNE COPROPRIETAIRE POUR LA MISE EN PLACE D'UN PLAN INCLINE.

Le syndic a demandé des devis à plusieurs copropriétaires. C Lasnier a été contacté par un prestataire pour réalisation d'un devis.

DEMANDE D'INSTALLATION D'UN COMPOSTEUR

Mme Mouton a transmis le mode opératoire pour l'installation d'un composteur.

Elle assistera au prochain CS pour présenter le projet.

Il est nécessaire d'avoir trois référents dans le cadre du projet. Mme Mouton en serait une.

Il semble intéressant de demander à la communauté d'agglomération Vallée Sud Paris de réaliser le diagnostic proposé avant d'avancer sur le dossier.

Complément d'info postérieur au CS : Après discussion avec Mme Mouton, 3 référents seraient nécessaires. Une visite sur site de la communauté d'agglomération Vallée Sud Paris permettra de définir les options les plus appropriées à notre résidence

PORTE DE PARKING EN PANNE COTE VELPEAU

Un audit du devis d'Irea pour le changement de porte a été demandé compte-tenu du montant élevé du devis transmis par Irea.

AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (RESOLUTION 26 AG 2021)

La commande a été passée en fin d'année. Réponse sous 3 mois. Pour mémoire, seul l'audit est obligatoire. Pas de nécessité de revoir le règlement si l'audit révèle un point de difficulté.

PORTE D'ENTREE DU 25 (RESOLUTION 27 AG 2021)

Le prestataire est toujours en attente de réception du verre pour pouvoir poser la porte.

RENCONTRE AVEC LES GARDIENS

M et Mme Bouleau ont souhaité rencontrer le CS pour parler de leurs missions et de la répartition de leurs tâches, suite aux échanges lors des précédents CS.

Il est convenu qu'ils participent au CS du 14 février.

SORTIE PARKING SOUS SOL COTE JEANNE D'ARC

La visibilité est mauvaise quand on vient du sous-sol. Un miroir serait nécessaire. Demande sera faite à la mairie . → **Mme Fayette**

SITE WEB

Suite à la démission de Mr Frédéric Dupin, M Muzialski propose de reprendre la gestion du site web. G Morterol lui transmet toutes les infos sur la sécurisation du site et tous codes d'administration.

POINT FINANCIER

Le CS souhaite un Relevé Général Des Dépenses Trimestriel que le syndic a refusé dans un premier temps en renvoyant sur l'intranet. Or celui-ci n'est pas toujours à jour.

Après une nouvelle concertation auprès de la direction d'Immo de France, Mme Fayette donne son accord pour une édition trimestrielle des comptes.

Le CS a constaté que depuis septembre 2021 des frais sont désormais facturés lorsque les réunions du CS dépassent 21h. Mme Fayette rappelle que c'est un point contractuel. Le CS s'organisera pour ne pas dépasser 21h ou libérer Mme Fayette avant la fin de la réunion.

POUBELLES DES HALLS

Les poubelles à papier de certains halls sont régulièrement utilisées pour des déchets alimentaires, le dépôt de masques. Le syndic va rédiger une note rappelant que ces poubelles sont exclusivement destinées au papier . → **Mme Fayette**

REPARATION DES DEGATS SUR LES PEINTURES AU 13

Mme Fayette relance le copropriétaire dont les travaux sont terminés pour la remise en état des portes palières de l'ascenseur abimées lors des travaux de son appartement. . → **Mme Fayette**

La copropriété ne dispose que de quelques pots de réserve pour des retouches éventuelles, disponibles auprès de M Bouleau.

EVOLUTION DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical a enregistré la démission d'Elie Le Bihan en novembre 2021 et celles de Frédéric Dupin et de Françoise Parot en janvier 2022.

- **PROCHAINES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

Prochaine réunion : **lundi 14 février 2022 à 19h00.**

- **A RETENIR POUR LA PROCHAINE AG (SOUS RESERVE) :**

Finalisation des travaux de peinture pour les paliers et les escaliers pour lesquels cela n'a pas été réalisé.

Pré-équipement pour véhicules électriques dans les parkings

Changement miroir Hall 9 (devis Dewerpe juin 2021 = 2574 Euros)

Mise en place d'une rampe dans l'escalier du Hall 7