

RES. "JEANNE D'ARC"

7-25 AVENUE JEANNE D'ARC
92 160 ANTONY

CONSEIL SYNDICAL Compte rendu de la réunion du **24/03/2025**

Réunion en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

PRESENTS					
MME BAUDOIN	P	M.MORTEROL	A	M. ZAIDI	P
MME BERMOND	A	M. MUSIALSKI	P	MME ZEMMOUR	P
MME CARRE	P	M. LASNIER (PRESIDENT)	P	MME ROCHE	P

(P) Présent - (A) Absent

SECRETAIRE DE SEANCE : R. CARRE

- **REMARQUE PREALABLE**

L'entreprise Lelièvre (espaces verts) a retiré 2 nids de chenilles dans les arbres de la copropriété, sans rien nous facturer.

- **PROJET « BALCONS – GARDE-CORPS – RAVALEMENT »**

Avancement des travaux sur le bâtiment 1

Les opérations préalables à la réception des deux murs pignons ont été réalisées. Il a été demandé par Techmo à l'entreprise Socateb de charger un peu plus les joints des bavettes des appuis de fenêtre en créant une goutte d'eau aux angles, afin d'éviter le ruissellement de l'eau sur les façades. L'échafaudage sera ensuite démonté et monté sur le bâtiment 2.

Copropriétaires débiteurs

Cinq copropriétaires sont encore dans ce cas : des solutions de résolution sont en vue pour 3 d'entre eux, pour les 2 autres, des actions juridiques ont été lancées.

Carrelage

Pour rappel, l'installation de carrelage sur le sol des balcons est une démarche facultative et individuelle. Les copropriétaires intéressés doivent contacter l'entreprise Socateb. Une grille de prix a été réalisée en fonction de la superficie des balcons, à mesurer par chaque copropriétaire.

Installation de la VMC

Les travaux vont démarrer courant avril dans le bâtiment 1.

La date d'installation dans les appartements du bâtiment en cours de travaux devrait être les 28, 29 et 30 avril.

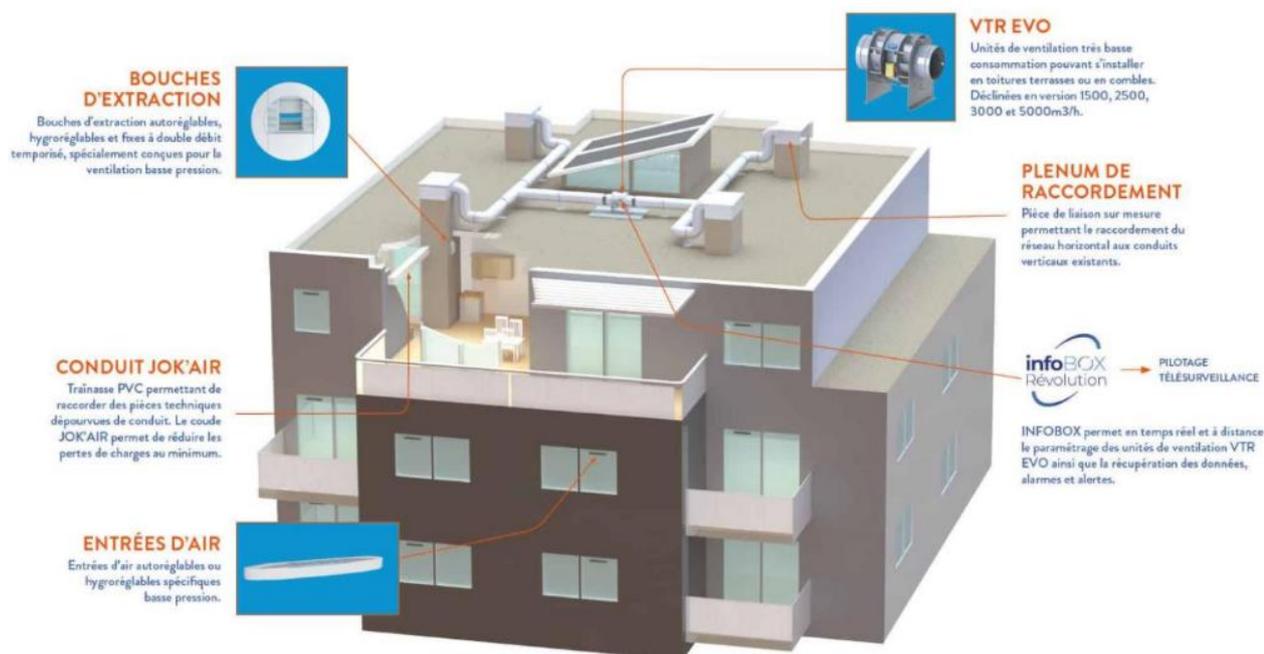
L'entreprise TAT affichera sur chaque porte d'appartement une note de passage du technicien afin d'effectuer l'intervention dans les parties privatives qui consistera à :

- poser des bouches d'extraction dans les pièces humides
- vérification/création des entrées d'air dans les pièces sèches.

La durée de l'intervention dans chaque logement peut varier mais elle ne dépassera pas la demi-journée.

Recevoir l'actualité du Conseil Syndical par mail – s'inscrire à la liste de diffusion : copro.rjda@gmail.com
Tous les comptes-rendus des réunions : www.coprorjda.fr

Schéma du nouveau système de ventilation :



• PREPARATION AG ORDINAIRE 2025

Contrat de syndic

Un nouveau contrat de syndic doit être adopté et voté à la prochaine AG.
Un premier projet a été transmis par le syndic, en cours de relecture par le CS.

Constitution obligatoire d'un PPT

Plan pluriannuel de travaux permettant de lister les travaux à venir : canalisations, étanchéité, parcs et jardins, électricité, candélabres, etc...

Des devis ont été réceptionnés à étudier par le CS.

Contrat des compteurs d'eau chaude

Devis à étudier par le CS.

• DIVERS :

Batterie supplémentaire demandée par M. et Mme Bouleau (aspirateur) >> Action réalisée

Pour faire suite aux visites de Mme Fayette dans la résidence :

- **L'allumage automatique des locaux des vide-ordures n'est toujours pas réalisé.**

La commande a été faite en novembre 2024 à l'entreprise habituelle HAYET, mais celle-ci allonge beaucoup ses délais de réalisation ces derniers temps. Il y aura lieu de changer d'entreprise si HAYET ne répond pas sous 10 jours.

Recevoir l'actualité du Conseil Syndical par mail – s'inscrire à la liste de diffusion : copro.rjda@gmail.com
Tous les comptes-rendus des réunions : www.coporjda.fr

- **Le Portail rue Velpeau est encore en panne.** Du fait du dernier accident ? Ou y a-t-il eu un nouveau choc ? Tous les accidents sont notés en vue d'indemnisations futures.
- **Portail J. d'Arc.** Une des porte racle sur le sol. Hypothèse, le sol a gonflé du fait des racines d'arbres probablement. Des travaux sont en cours. Remarque sur l'ancienneté des portails : fin des années 90. Ils ont donc une trentaine d'années, et devraient pouvoir résister au moins 20 ans de plus.
- **Une Boîte aux lettres au n° 13 est abîmée.** C'est une dépense privative. Le Propriétaire a été contacté par Mme Fayette, sans réponse à ce jour.
- **Balcons encombrés :** Des démarches par envois de lettres ont été faites par notre syndic. Aucune autre mesure n'est envisageable.
- **Retirer la mousse sur les murs extérieurs de la copropriété :** Les prestataires sollicités pour le nettoyage du muret extérieur sont Les Jardins de Gally et Les Dauphinettes (Mme Fayette doit avoir un rdv sur site le 02/04).
- **Les robinets extérieurs présents sur les façades sont gênants pour les travaux d'isolation.** Tous les robinets extérieurs du fait de leur vétusté vont être changés.
- **Problème de la facturation du miroir qui a été changé hall 9 :** Le montant voté était de 1 649,34€ selon devis. Le montant facturé s'élève à 2 748,90€. Il y a une réclamation à formuler et un remboursement à obtenir (action Mme Fayette).
- **Question sur l'aération des parkings des sous-sols :** Veiller aux box fermés et sur la conformité de l'aération de ces parkings
- **Problème d'intrusions dans la résidence avec plusieurs extincteurs vidés sur des voitures des parkings de sous-sols pour la seconde fois.**
- **Changements des portes des halls dans la continuité des travaux d'ITE, à prévoir lors de l'AG 2026.** Elles seront facturées par hall. Cela devrait revenir à environ 500€ par porte et par copropriétaire et 200€ par propriétaire pour les bâtiments 13 et 21.

- **DATE DES PROCHAINES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

Mardi 15 Avril à 18h30

Mercredi 14 Mai à 18h30

- **A NOTER POUR L'AG 2026**

Pour mémoire, ordre du jour prévisionnel

- Equilibrage du chauffage à prévoir après les travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- Changement des portes d'entrée des halls à prévoir après les travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- Etude générale concernant l'étanchéité des surfaces horizontales de la résidence (suivant conclusions du PPT)

Recevoir l'actualité du Conseil Syndical par mail – s'inscrire à la liste de diffusion : copro.rjda@gmail.com
Tous les comptes-rendus des réunions : www.coprorjda.fr