

## Compte rendu du Conseil syndical du 13 mai 2022

*Présents : Lauren de Bregeot, François Gerber, Michel Maillard, Philippe Marié, Bruno Mouze, Jean Nicot*

*Le prochain CS est reporté au 23 Juin 9h30*

### Projet de fermeture de la résidence

- Etat d'avancement du projet

*-Déclaration préalable à la Mairie. La Mairie a accusé réception de la demande formulée le 22 avril, mais à la date du CS, ce dossier était toujours en attente de réponse.*

*-Planning : les travaux se dérouleront en deux tranches : les 23, 24 et 25 mai pour les travaux relatifs à l'alimentation électrique et la pose des portillons et clôtures les 30 31mai et 1er juin. M Nicot surveillera les travaux de terrassement pour acheminer l'électricité de la piscine au portillon. Le retour de Frédéric Devienne coïncide à la seconde tranche des travaux.*

*-Compatibilité des badges avec la piscine. Le transfert de la base de données des badges de la piscine vers la base générale sera opérationnel pour l'ouverture de la piscine.*

### Résolutions votées en AG

#### AG 2020

- Article 9: CONVENTION D'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES.

*-Fourniture du PDL par ENEDIS La Demande auprès d'ENEDIS est toujours en attente de prise en compte par cet opérateur.*

#### Travaux des Commissions

##### Commission Communication

- Projet de livret d'accueil

*-Diffusion par Foncia aux nouveaux copropriétaires et remise d'exemplaires à Frédéric . La diffusion a débuté auprès des nouveaux propriétaires et de quelques exemplaires auprès de Frédéric.*

*Ce livret d'accueil sera soumis à l'approbation de l'AG*

## Commission Travaux

- Réfection de la terrasse du bâtiment B \*

-Devis reçus: *Compte tenu des écarts constatés entre les deux devis reçus (40 000€ et 18 000€) un troisième devis a été demandé à une nouvelle entreprise (Pro étanchéité)*

-Conseils sollicités: *d'autres appartements subissant également des fuites, de nouveaux experts d'assurance seront nommés. Ils apporteront ainsi leurs recommandations.*

-Dossier certificat d'économie d'énergie: *Aucun dossier d'économie d'énergie n'est envisageable pour cette réfection de terrasse. Le syndic fera une demande de chèque CEE auprès d'une entreprise « pollueur/payeur » pour cela, l'entreprise devra être conforme aux obligations d'épaisseur d'isolant.*

- Infiltration garage de M MIKOLAJCZAK:

-Le devis Pludo est-il parvenu au Syndic? *Le devis reçu prévoit deux interventions pour un montant global de l'ordre de 3000€. Une analyse technique et financière doit être menée pour déterminer si la réfection de la bande de roulement ne serait pas plus efficace (demande de devis faite)*

*Le devis de reprise autour de l'évacuation des EP est quant à lui validé dans un 1<sup>er</sup> temps.*

- Problème de puissance électrique dans les sous-sols: (pour mémoire):

*Le syndic doit vérifier auprès de l'entreprise Celect66 si une évaluation des pertes est possible.*

- Changement des globes électriques sur le parking et des réglettes en sous-sol (pour mémoire) \*

-Finalisation devis de CELEC66 concernant l'étanchéité derrière le globe, en vue d'une présentation en AG. *Le devis présenté en AG sera établi avec des leds à 20 Watt*

- Rénovation des couloirs du bâtiment B \*

-Analyse des devis reçus et proposition de plan pluriannuel de rénovation à présenter en AG. *Compte tenu de l'importance de ce projet (plusieurs milliers d'euros), il sera proposé en AG le vote d'un budget limité pour bénéficier de l'appui d'un décorateur d'intérieur. Des contacts seront pris avec la copropriété Beaupré qui a rénové totalement ses espaces communs.*

- Remplacement des interphones: \*

- Devis en attente de Ilex concernant les contrôle d'accès Intratone sur les entrées.

- Le devis de remplacement des platines par de l'Intratone sauf les bâtiments E déjà remplacés

En parallèle une demande de devis pour les interphones est faite à Actiprotect (reçue).10822€.

*Demande d'explication à Ilex sur le montant du devis de remplacement de code par badge. Sur la base de ces explications, il est donc décidé d'engager dès que possible la mise en place des centrales vigik sur les entrées des bâtiments. Les Bât E devront quant à eux, se décider en AG afin de déterminer si la centrale est posée sur la 1ere ou la 2eme porte.*

## Le conseil syndical

Concernant le remplacement des platines Interphonie GSM, le problème est que ce système passe par GSM (non filère), hors la réception sur Grand Sud ne permet pas de se projeter sur un fonctionnement optimal de cette installation. Il est donc demandé 2 devis de changement d'interphonie classique (donc filère) pour les bât le nécessitant : BAT C et E2

- Réparations suite au débouchage d'urgence du réseau EU:

Les travaux ont été réalisés et la réserve est émise sur la grille posée au lieu du tampon a pu être levée.

- Transformation local vide ordures Bat A en local à vélo

– Etat d'avancement. En attente d'achat de racks à vélos

- Contrats ascenseurs KONE et OTIS

- Proposition suite à la mise en concurrence. Réunion avec ascensoristes à tenir. Nous disposons de la proposition d'Ilex. Voir si Kone accepte de revoir son contrat.

- Boutonnière ascenseur B :

- Etat de réalisation suite à validation du devis. A faire, vérifier s'il s'agit de boutons à relief

- Installation de climatiseurs :

-Formalisation du protocole à présenter en AG. Ce protocole est intégré dans le livret d'accueil qui sera soumis à l'AG

- Remplacement des baies vitrées :

-Formalisation du protocole à présenter en AG : Prendre l'attache de professionnels pour déterminer le seuil qui justifie le passage à 3 vantaux. La rédaction de ce protocole sera intégrée dans le livret d'accueil.

- Placards électriques bat A et B :

-Demande de devis à CELEC66 En attente de devis

- Fuite de l'alimentation de la piscine

Le problème a été réglé suite à l'intervention de Canatec.

- Réparation portail entrée La demande de remplacement moteur sera transmise à l'expert d'assurance

## Commission Finances

- Résultat de l'analyse des factures EDF et des différents contrats

Suites des échanges avec les fournisseurs d'électricité. Recherche d'un interlocuteur auprès d'EDF pour disposer des puissances maxi soutirées par compteur et l'explication des différences de contrats à caractère professionnels et particulier.

- Versement des fonds liés aux dommages immatériels dus par la SMABTP (20 000 euros).

*Face au refus de la SMABTP de s'acquitter de la pénalité décidée par la justice, nous nous dirigeons vers une exécution forcée*

- Analyse des comptes par la commission Finances
  - *Le dépassement du budget 2021/2022 s'établit à 22000€. Toutefois, 10 000€ pourront être imputés sur le fonds de travaux et 3000€ relèvent d'une augmentation de la consommation individuelle d'eau. Le dépassement réel est donc de l'ordre de 9000€. Par ailleurs, 3500€ engagés dans la recherche de fuites seront pris en charge par l'assurance. 3000€ résultent des frais d'affranchissement liés à l'AG exceptionnelle de février.*

### **Commission Personnel**

- L'évaluation du personnel : *Sauf impossibilité matérielle, les évaluations de Mme Devienne et de M Coste devraient être réalisées avant l'été.*
  - *Renfort d'été : Sandrine sera contacté pour savoir si elle serait intéressée par un contrat pour les mois de juillet et Août. A défaut, le syndic recherchera dans son vivier.*

### **Questions diverses**

- Boîtier à clés sécurisé :
  - Préparer les modalités d'un standard à présenter en AG, si cette solution est acceptée. *Les caractéristiques du boîtier et les modalités de positionnement seront proposées en AG et intégrées dans le livret d'accueil.*
- Défibrillateur :\*
  - Ce projet sera présenté en AG*
- Changement plantes dans jardinières Bat A :
  - Attente du devis*
- Réparation par la mairie de la fuite d'eau de l'alimentation du poste de secours : *Fait*