

# PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU MARDI 13 SEPTEMBRE 2016

## PRESENTS

Mesdames DO QUANG, HOULL, LEGER, MIRGUET, PERRUCHÉ, PREVOST, ROGER-CHAVANEL,  
Messieurs ANDRE, CESTIA, COZZIKA, DUIGOU, DURAND, GOUJET, HELOU, PICOT, PLUVINAGE,

## ABSENTS ET EXCUSES

Mesdames AMEYE, BONNEAU,  
Messieurs CINQUANTA, COULON, DASSIER, GERMAN, SALLES, SALLEY

## 1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL SYNDICAL DU 14 JUIN 2016

Monsieur DUIGOU était présent à la réunion du 14 juin 2016 contrairement à ce qui est indiqué sur le procès verbal. Sous réserve de cette remarque le procès verbal du conseil syndical du 14 juin 2016 est approuvé à l'unanimité.

## 2. AVANCEMENT DU CHANTIER REFECTION DE L'ISOLATION DES TERRASES

Bâtiment	Isolation	Gardes corps	Couvertines
Bâtiment 37/38/39	Terminée	Terminés	Terminées
Bâtiment 40	Terminée	Terminés	Terminées
Bâtiment 47/49/51	Terminée	Terminés	A réaliser
Bâtiment 53	Terminée	Terminés	Terminées
Bâtiment 27	Chantier démarré début septembre		
Bâtiment 11	Chantier démarrera sous 3 semaines		

En 2017 se dérouleront les travaux d'isolation des terrasses des bâtiments 3, 10, 16/17/18 et 33/34/35.

Quatre bâtiments restent à sonder en octobre ainsi que le centre commercial. Il est attendu des chutes de pluie pour réaliser ces sondages.

Les travaux seront à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de décembre 2016 en fonction du résultat des sondages.

Le contrôle des étanchéités sera réalisé par SER ETANCH.

Au centre commercial, une chute d'eau pluviale est fermée. Des madriers sont entreposés sur l'appentis du FRANPRIX.

## 3. POINT SUR LA REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Une loi récente a fixé une nouvelle répartition des frais de chauffage.

La répartition actuelle se faisait en tantièmes de chauffage.

La nouvelle réglementation impose que 30 % de la répartition soit effectuée en tantièmes de chauffage et 70 % en fonction de la consommation relevée aux radiateurs.

Afin de comptabiliser la consommation des radiateurs, des répartiteurs devront être posés. L'installation de ces répartiteurs doit être réalisée au plus tard le 31 décembre 2017.

A défaut d'application de cette réglementation, une sanction de 1500 € par an et par logement peut être appliquée.

La loi impose qu'au préalable des robinets thermostatiques doivent être installés sur chaque radiateur.

Le robinet thermostatique est l'élément qui permet de générer des économies.

La pose des robinets thermostatiques sera étudiée par le syndicat en application de l'article 25 relatif à la prise de décision sur les parties privatives d'intérêt collectif.

Deux problématiques se présentent pour les robinets thermostatiques :

- L'installation de chauffage doit être compatible (pompe à débit variable ou vanne de décharge)
- Le robinet thermostatique est plus sensible au blocage.

Le gain recherché est l'économie de consommation d'énergie.

## 4. COMPTES

Présentation des comptes 2015-2016 par Monsieur CESTIA.

Une économie importante a été réalisée sur le chauffage grâce notamment à la faible rigueur de l'hiver et la renégociation des contrats de fourniture de gaz.

Par ailleurs des économies ont pu notamment être réalisées sur les postes suivants :

- eau : 30 000 €
- travaux d'entretien : 40 000 €
- dépenses immeubles : 30 000 €

## 5. BILAN PISCINE

La fête de la piscine s'est très bien passée.

Au dîner 50 personnes. Grande participation aux jeux. 25 brevets ont été distribués.

Un recensement des travaux intersaisons a été opéré.

## 6. TRAVAUX BATIMENTS

Bâtiment	Conseiller	Projets de travaux qui seront soumis à l'Assemblée de décembre
2/4/6	COZZIKA	Peinture des murs, des portes et du sol des couloirs des caves 2,4,6 ; Peinture des locaux vélos 4 et 6 ; Peinture des couloirs des chambres 2-4 et 4-6 ainsi que le remplacement de la moquette par des carreaux synthétiques de type colomousse identique aux paliers d'ascenseur des sous-sols ; Peinture des locaux V.O. sols, murs et portes ; Peinture des plafonds des entrées 2,4,6 dont la peinture se détériore.
15	LEGER	Travaux d'électricité (Société EDIVA)
33/34/35	MIRGUET	Bâtiment 35 : remplacement de la porte local vide-ordures (Devis CLENET)
45	PERRUICHE	Sols des paliers ainsi que la peinture des portes ascenseurs faces extérieures et portes accès au sous sol
53	BONNEAU	Encadrement portes ascenseurs

## 7. AUDIT ENERGETIQUE

L'audit énergétique est terminé, le rapport est en cours. Une présentation de ce rapport est prévue pour le conseil syndical du mois d'octobre puis lors de l'Assemblée générale.

## 8. RAPPORT DES COMMISSIONS

**COMMISSION SECURITE/ENVIRONNEMENT/ESPACES VERTS/PISCINE** : Mesdames BONNEAU, DO QUANG, MIRGUET, ROGER, Messieurs **ANDRE**, CINQUANTA, GOUJET.

Visite des haies de thuyas

Campagne d'élagage en préparation.

**COMMISSION FONCTIONNEMENT DES BATIMENTS (Nettoyage, Entretien parties communes)** : Mesdames AMEYE, HOULL, PREVOST, Messieurs **HELOU**, PICOT.

Les réunions avec TFN ont repris.

**COMMISSION FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS (Voiries, réseaux, distributions)** : Messieurs COZZIKA, DASSIER, DUIGOU, GERMAN, **PLUVINAGE**

Nettoyage du puits d'accès de la chaufferie. Monsieur PLUVINAGE contacte Monsieur SALLES pour avoir les coordonnées de CBL REAGIR.

Porte du local vélo du bâtiment 2/4/6 : le devis de CBI reste à valider.

Aérateurs parking : ALIO TP (Monsieur BLEVIN) doit communiquer un devis détaillé et doit contacter M. PLUVINAGE.

Rampes et mains courantes : AHERA a transmis un devis, BLANCHARD doit adresser un devis.

## 9. TOUR DE TABLE

Madame LEGER demande quand sont prévus les travaux de reprise du sous-sol au bâtiment 15 suite au dégât des eaux. Monsieur HELOU rappelle qu'une épave stationne devant l'immeuble au bâtiment 36 rue des Pins (Peugeot 206 immatriculée 937 BEA 78), la gendarmerie doit être relancée.

Il a été constaté les véhicules ventouses suivants

- Bâtiment 27 : une Alpha Roméo
- Rue du Séquoia : Renault Laguna.

Madame MIRQUET souhaite la mise en place d'une solution pour rendre moins glissante la cour anglaise à l'arrière du bâtiment 33-34-35. Il est indiqué que l'architecte préconise un nettoyage régulier avec le passage d'un antimousse.

Madame PERRUICHE demande qu'un courrier et une note soient faits pour demander l'enlèvement des vélos.

Madame DO QUANG demande la pose de racks à vélos au sol et signale un scooter ventouse.

Monsieur COZZIKA : porte Accès P2 côté 27.

Monsieur PICOT indique qu'un jardin au bâtiment 11 n'est pas entretenu. Il est rappelé que l'entretien d'un jardin est à la charge du copropriétaire. Le syndicat des copropriétaires a la charge de la taille des haies et du remplacement des haies. L'abattage du grand sapin va être étudié.

Monsieur DUIGOU signale des problèmes d'entretien des sous-sols.

Madame HOULL demande que la durée de la minuterie de son bâtiment soit plus longue. Un rendez-vous avec Monsieur BLANCHARD a été fixé pour faire le tour des travaux réalisés suite au vote de l'Assemblée de 2015.

**Prochaine réunion du Conseil Syndical : mardi 11 octobre 2016 à 20H30.**