

## Compte rendu de la réunion du conseil syndical du 17 avril 2019

**Présents :** Mme Lefèvre-Pontalis, MM Barbet, Legendre, Testot-Ferry, Vallot

**Excusés :** MM Chaineau, Duminil, Wunenburger

### Ordre du jour :

- ✓ Election du Président – répartition des tâches.
- ✓ Examen du Procès verbal d'assemblée générale.
- ✓ Analyse des décisions prises en AG.
- ✓ Compte-rendu de la rencontre avec M. Cédébio (Etablissements Roncajoli)
- ✓ Action du conseil pour mettre en œuvre les décisions prises en AG

### Remarque d'ordre général :

Le conseil a commencé exceptionnellement autour d'un verre pour nous permettre de revenir sur les circonstances des élections et jeter les bases de relations apaisées au sein du conseil.

Nous avons ainsi convenu, compte-tenu de la lourdeur que représente l'organisation de réunions à 8 :

- de répartir l'effort d'accueil des réunions de conseil entre **tous** les membres.
- de conserver le mode de **communication par voies électroniques** comme nous le faisons. A cette fin M Barbet va ouvrir un compte email qu'il pourra aisément consulter.
- d'accepter que **certains puissent être absents** lors de nos réunions tant la synchronisation de nos agendas peut s'avérer difficile à réaliser à 8.

Nous avons ensuite traité l'ordre du jour de la réunion.

### Point 1 : ÉLECTION DU PRÉSIDENT ET RÉPARTITION DES TÂCHES

- Le conseil a reconduit à l'unanimité M Vallot à la présidence.
- Sur proposition de M Vallot, Madame Lefèvre-Pontalis a été élue vice-présidente du conseil syndical. Elle travaille en effet en étroite coordination avec M Vallot depuis plusieurs années et serait en parfaite mesure de mener la direction du conseil pour suppléer à une éventuelle indisponibilité du président...
- Mme Lefèvre-Pontalis reste en charge du site et, en coordination avec M Vallot, de la gestion de la correspondance et des archives de la copropriété. Elle est responsable des relations du conseil avec M Letay.
- M Testot-Ferry est responsable des chaudières.
- M Wunenburger reste chargé du "suivi des fluides" (consommation d'eau et d'électricité).
- M Chaineau prend en charge les espaces verts.
- MM Legendre, Barbet et Duminil apportent toutes leurs compétences dans les prises de décision du conseil.

### Point 2 : EXAMEN DU PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il est apparu très rapidement qu'une confusion dans l'interprétation des échanges entre MM Vallot et Cogé au moment de l'élection des membres du conseil a amené ce dernier à considérer que le décompte des votes en ce qui concerne les élections de MM Barbet et Duminil n'avait aucune importance du fait du nombre de suffrages exprimés en défaveur des intéressés. Il s'en est suivi qu'il n'a pas enregistré les votes.

Le conseil et les assesseurs ont donc reconstitué de mémoire ces résultats et demandent l'indulgence de ceux qui ne retrouveraient pas dans cette retranscription l'expression fidèle de leur vote.

### **Point 3 : ANALYSE DES DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

En ce qui concerne le projet de rénovation des parties communes le conseil a pris acte de ce que l'assemblée générale avait :

- Fixé un **budget de rénovation maximum** de 248 000 € (160 000 en travaux généraux, 40 000 en éclairage-électricité, 35 000 pour les portes et 13 000 pour les interphones).
- Opté dans la mesure du possible et dans le respect du budget, pour un revêtement en Kerlite de 3,5 mm pour les murs des RDC, et à défaut pour l'utilisation de ce matériau dans les SAS d'entrée et les cabines d'ascenseurs.
- Émis des doutes sur l'intérêt d'équiper nos interphones du système d'ouverture Vigic.
- Repoussé à la prochaine assemblée la présentation d'une alternative "dépôt de colis" au changement des boîtes à lettres.

### **Point 4 : COMPTE RENDU DE LA RÉUNION AVEC M CÉDÉBIO (Ets RONCAJOLI)**

Participants à la réunion : Mme Lefèvre-Pontalis, MM Legendre, Vallot

Monsieur Cédébio est le propriétaire et "patron" de cette entreprise régionale spécialisée dans la rénovation. Il maîtrise tous les corps de métiers en interne et ne procède à aucune sous traitance. Il doit nous donner des adresses de lieux à visiter pour nous rendre compte de la qualité de ses prestations.

Lors de cette réunion nous lui avons remis les plans et élévations des parties communes réalisés par notre architecte (M Peres). Nous avons insisté sur les points clés du projet (éclairages, détection de présence, corniche pour cacher les dérivations aériennes de tuyauterie d'alimentation en eau des appartements, faux plafonds de RDC). Nous lui avons donné les références des revêtements retenus par l'assemblée générale (carrelage, moquette, papier vinyl). Nous lui avons expliqué comment dans le cadre d'un budget déterminé (que nous ne lui avons pas communiqué) l'assemblée souhaitait utiliser le revêtement Kerlite de 3,5mm, qu'il nous avait signalé, sur les murs des RDC et cabines d'ascenseurs.

Sur ces bases il nous a proposé d'enrichir le projet d'une option "faux plafond sans lattes" en RDC avec trappes aisément amovibles pour faciliter l'accès de divers intervenants (robinets de contrôle des colonnes montantes d'eau, pose en aérien de tuyauteries d'alimentation en eau des appartements, passages de nouvelles lignes – fibre – TV – et autres câbles). Nous avons examiné avec lui, en enlevant quelques lattes, les divers éléments qui encombrant cet espace. Nous avons ainsi découvert grâce à lui qu'y cheminaient des conduites de gaz. Il nous a expliqué qu'en la matière les DTU qui fixent les normes à respecter en France lors des marchés de travaux dans les bâtiments, nous imposaient de maintenir une circulation d'air autour de ces conduites. Il est le seul de nos interlocuteurs à avoir attiré notre attention sur ce point et sur les répercussions que cela avait sur le projet de pose d'un imposte au dessus de la porte d'entrée extérieure.

Enfin il nous a proposé d'affiner progressivement ce projet au travers d'échanges rapprochés afin qu'il soit en mesure sous 1 mois de préparer en atelier tous les éléments nécessaires à mise en place in situ d'un "morceau" d'aménagement de 2 m pour le Hall et pour un palier d'étage. Cela pour que nous soyons en mesure de voir ce que cela donne, y apporter sur place les améliorations qui nous paraissent pertinentes pour parfaire le projet, tout cela dans le respect du budget voté...

C'est sur les bases de cette validation du projet en situation, qu'il sera en mesure de nous proposer un devis ferme et définitif.

## **Point 5 : ACTIONS POUR METTRE EN ŒUVRE LES DÉCISIONS PRISES EN AG**

- L'ensemble du conseil a montré beaucoup d'intérêt pour les propositions de M Cédébio et s'est proposé de lui adresser un courriel pour bien expliciter ce que nous avons retenu de cette réunion et préciser les éléments qui nous paraissent indispensables d'évaluer au fur et à mesure de l'évolution des discussions pour rester dans l'enveloppe budgétaire prévue... (réactualisation de son devis en fonction des matériaux retenus par l'AG, incidence des options proposées sur le budget...)
- Afin d'avoir un élément de comparaison et conserver une alternative en cas d'échec de ces discussions le conseil a décidé de présenter l'ensemble des ces nouveaux éléments à l'entreprise Mallez en lui demandant de réactualiser son devis. En ce qui concerne en revanche le faux plafond en RDC, il n'a pas semblé judicieux de leur soumettre le projet évoqué par M Cédébio dans la mesure où ils n'ont pas de bureau d'étude ou d'architecte conseil susceptibles d'élaborer un tel projet.
- Pour préparer la passation de marché, le conseil syndical a décidé de demander aux diverses entreprises liées au projet de nous fournir un calendrier des travaux indiquant clairement l'enchaînement des différentes phases de réalisation.
- En ce qui concerne le revêtement en Kerlite le conseil va faire appel aux volontaires pour aller à la marbrerie des Yvelines et choisir dans la gamme de nuances possibles 2 ou 3 échantillons sur la base desquels nous procéderons au choix définitif "in situ" avec l'aide de tous les copropriétaires qui le souhaitent.
- Enfin M Vallot poursuit ses recherches pour trouver une alternative au système d'ouverture Vigic. Lors du conseil syndical, si sa "fragilité" a été reconnue comme tout à fait fondée, le conseil a également relativisé les risques. Le détournement du système électronique représente un certain investissement (en logiciels et en temps de mise en œuvre) que le simple accès à nos parties communes ne justifie pas forcément...