

## Compte rendu du conseil syndical du 24.09.2016

Participants : Mesdames Wunenburger, Lefèvre-Pontalis, Messieurs Legendre, Testot-Ferry, Vuillier, Vallot.

---

Le conseil s'est réuni pour examiner l'ordre du jour suivant :

### ***Suivi des comptes***

*Examen de l'état des dépenses*

*Point de trésorerie à partir des relevés de compte bancaire du SDC et autres éléments à notre disposition.*

*Problème de mensualisation*

### ***IREA - impayés SEGINE***

### ***Abattage arbres malades***

### ***Suivi des affaires en cours***

*Remplacement du gardien Août*

*Dossiers ATIC concernant les terrasses accessibles et la pose de chéneaux dans les retours d'acrotères*

*Raccordement à la Fibre optique (Orange)*

*Problème de carte électronique chaudière*

*Travaux de raccordement eau froide de la loge*

### ***Question diverses***

Suivi des comptes / Impayés SEGINE – IREA / mensualisation des charges

Monsieur Vallot passe en revue les principaux postes de dépenses sur la base du relevé des dépenses arrêté le 8 septembre par Monsieur Gonçalves, comptable du Chesnay-Immobilier.

Il ressort de cet examen que la copropriété dispose de réserves de trésorerie importantes.

Concernant les dettes IREA (impayées SEGINE) Monsieur Cogé a obtenu que la société IREA renonce aux pénalités de retard et consente même à la copropriété un "avoir" de 300€.

Monsieur Vallot informe le conseil que compte tenu de cette situation il a suivi l'avis formulé par Monsieur Gonçalves d'honorer la dette IREA sans faire d'appel de fond exceptionnel et de demander à la prochaine Assemblée Générale de régulariser cette situation.

En ce qui concerne la mensualisation des charges, Monsieur Vallot informe le conseil du refus de principe qu'oppose Le Chesnay-Immobilier à toute forme de prélèvement. En conséquence c'est en dérogation avec leur pratique habituelle qu'ils ont accepté de "maintenir le statut-quo" pour les copropriétaires mensualisés en leur offrant la possibilité de payer par virement mensuel leurs charges. Cela nécessite quelques ajustements dans leur mode de fonctionnement, en particulier dans le suivi des comptes copropriétaires. Monsieur Vallot a obtenu qu'un soin particulier soit mis en œuvre dans le suivi de la comptabilité de ces copropriétaires pour éviter que des relances injustifiées leur soient adressées.

Abattage des arbres malades

Madame Lefèvre-Pontalis présente au conseil le plan des espaces verts de la résidence mis à jour avec l'aide de Monsieur Letay. Elle explique que les 3 derniers peupliers le long de la clôture Nord

(bât.19) ont des racines qui menacent les fondations de ce bâtiment et qu'ils sont par ailleurs en train de dépérir. Elle propose donc leur abattage. Elle fait remarquer que cela ne nuira pas à l'esthétique de cet espace dans la mesure où les arbres de la résidence St Jean fournissent un épais rideau de verdure. Elle propose également d'abattre l'érable en très mauvais état dans le coin Nord-Ouest du jardin de Madame Morael. Monsieur Vetil (ArboPassion) avait attiré son attention l'année dernière sur le risque de ne plus pouvoir monter dans cet arbre pour l'abattre par tronçon si nous tardions trop...

Un devis sera demandé à la société SMOLA pour l'abattage de ces 4 arbres. Une proposition de "reboisement" sera étudiée pour "compenser" ces abattages. Le prochain conseil syndical décidera de la nécessité ou pas d'attendre la prochaine assemblée générale pour prendre cette décision.

Suivi des affaires en cours

**Remplacement du gardien en Août** : Rien à dire. Ce remplacement s'est fait dans de très bonnes conditions. Le remplaçant a été très appliqué.

**Dossiers à l'étude du cabinet d'architecture ATIC** : Monsieur Goulay en charge de notre dossier est passé le 20 sept et le 23 sept prendre un ensemble de mesures pour étudier la possibilité d'installer des chéneaux dans les retours d'acrotères et préparer le cahier de charge pour la réfection de l'étanchéité des terrasses accessibles.... Ses conclusions devraient nous parvenir avant la fin du mois d'octobre.

Le conseil décide d'entendre ce rapport avant de lancer le changement des gouttières de récupération des eaux d'infiltration sous les balcons du RDC du bâtiment 19.

**Raccordement à la fibre optique** : Orange a repris le chantier de raccordement initialement attribué à SFR. La fibre optique devrait couvrir notre quartier début 2017. Alerté par une observation de Madame Lefèvre-Pontalis, Le Chesnay-Immobilier a pris contact avec les services compétents d'Orange et vient de signer la convention de raccordement sur la base de l'autorisation de déploiement de la fibre optique par SFR adoptée en Assemblée Générale le 31 mars 2014.

**Chaudières – problème de carte électronique sur une chaudière** - La chaudière de Monsieur et Madame Lefèvre-Pontalis a subi une série de panne à répétition dues chaque fois à la défaillance de la carte électronique. Sur intervention de Monsieur Legendre, la société Proxiserve a confié à Monsieur Letay une carte de remplacement qui permet d'éviter les attentes d'approvisionnement lors des dépannages. Monsieur Legendre a également demandé à ce qu'une étude approfondie soit faite sur cette chaudière pour trouver l'origine de ces pannes à répétition. Les conclusions de cette étude ont mis en cause le thermostat de l'appartement. Monsieur et Madame Lefèvre-Pontalis ont suivi les recommandations de Proxiserve et ont procédé au changement demandé durant l'été... Il est trop tôt pour se prononcer sur la validité du pronostic en absence de chauffage. Affaire à suivre.

La visite annuelle de maintenance et le ramonage, prévus aux contrats Proxiserve, ont été effectués en juin-juillet.

**Travaux de raccordement en eau froide de la cuisine de la loge**. Il s'agit d'obturer l'alimentation en eau froide de la cuisine de la loge en provenance de l'appartement voisin puis d'acheminer à partir de l'alvéole technique une alimentation en eau froide de la cuisine indépendante pour séparer l'alimentation en eau des deux appartements. Nous avons un devis de la société ERBI d'un montant de 2176 €. Et Nous venons de recevoir le devis de JLM d'un montant de 808,83€ que nous venons d'accepter.

Questions diverses :

**Raccordement Internet d'un appartement 2ème étage bâtiment 19**. Madame Lefèvre-Pontalis a été saisi d'une demande d'autorisation de pose en extérieur d'un câble de raccordement Internet (obturation de la gaine téléphonique assurant la déserte de l'appartement). Après inspection des lieux Monsieur Vallot s'est aperçu que dans de nombreux couloirs il existait déjà des cornières qui masquent le passage en aérien des alimentations d'eau posées par Monsieur Ferreira. Dans la mesure où le raccordement à la fibre optique à venir risque de soulever le même problème dans les mois à venir pour l'ensemble des appartements, Monsieur Vallot propose que la copropriété envisage de prendre à sa charge ces travaux de raccordement le jour venu en confiant le chantier à un artisan qui réalise une installation élégante dans tous les couloirs. En conséquence, en accord avec le syndic, et en attendant, il a autorisé SFR à poser pour cet appartement un câble de raccordement extérieur dans le respect des règles de l'art et de l'esthétique des lieux.

A cette occasion, une discussion sur l'état des couloirs a amené le conseil à envisager la

restauration de leur décoration. Madame Lefèvre-Pontalis et Monsieur Vuillier joindront leurs efforts pour étudier ce problème et répertorier les solutions possibles.

**Médaille du travail de Monsieur Letay :** Monsieur Letay a signalé à Madame Lefèvre-Pontalis qu'il fêterait l'année prochaine en avril ses 25 ans de service avec la copropriété et qu'il avait la possibilité de recevoir à cette occasion la médaille du travail ! Incidemment il apparaît, après consultation du syndic qu'il s'était déjà renseigné sur le sujet auprès de la comptabilité. La convention collective des concierges et gardiens d'immeuble prévoit à cette occasion le versement d'une prime équivalente à un mois de salaire, prime défiscalisée si elle est attribuée dans l'année de la remise de la médaille du travail....