

## **Compte rendu du conseil syndical du 25.01.2017**

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

-----

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

### **Suivi des affaires courantes :**

Abattages des 4 arbres et plantations de substitution  
Infiltrations studio Mr Cadiot  
CR de la réunion avec Monsieur Goulay et décisions (Terrasses et balcons, douche Mme Beaufiles)  
Intervention Monsieur Serehen balcons (Giroud - Wunenberger)  
Pose d'une goutte par Mr Ferreira au 3ème étage bât 21  
Accès aux alvéoles techniques (cf mémo explicatif)  
Relevé technicien Orange pour installation fibre optique (20 janv)  
Désembouage Chauffage Mme Chaperot  
Prime Letay

### **Préparation AG**

Examen calendrier  
Examen des dépenses 2016  
Examen du projet de budget 2017  
Propositions de travaux d'entretien à présenter en AG

Réfection des couloirs ? (fibre)  
Réfection des mains-courantes et peintures des habillages balcons des terrasses du 3ème étage ?  
Télé-commande garage ?

=====

### **Suivi des affaires courantes:**

**Parc arboré** : Madame Lefèvre-Pontalis en charge du dossier est très satisfaite du travail de l'entreprise Cholloux. L'abattage des 3 peupliers et de l'érable en clôture nord s'est fait dans de bonnes conditions. Monsieur Cholloux est revenu la semaine dernière procéder au carottage des souches et en a profité pour carotter les souches datant de l'intervention de l'entreprise Smola.... Rappelons qu'un des peupliers et l'érable étaient morts et que les racines des deux autres peupliers avaient réussi à percer les murs de fondations du bâtiment 19.

Madame Lefèvre -Pontalis a présenté un projet de plantation de substitution élaboré avec Monsieur Letay. Ils proposent de transplanter le long de la clôture avec la résidence St Jean, les aucubas japonicas qui végètent et ont du mal à masquer le " parc " à poubelles végétales et de renforcer la haie de thuyas existante en plantant une demi douzaine d'arbustes de plus. L'ensemble de ce travail serait effectué par Monsieur Letay...

**Dégâts de eau Studio Monsieur Cadiot** : Il s'agit maintenant d'un problème de particulier à particulier. Après plusieurs recherches de fuites la responsabilité de la résidence a été mise hors de cause. Les infiltrations s'avèrent provenir d'installation de douche défectueuses chez

Monsieur Cadiot et chez son voisin à l'étage supérieur Monsieur Cuisinier. Le syndic travaille à la ventilation des factures de recherche de fuite entre la copropriété et les intéressés.

**CCTP (Cahier de charges) établi par le cabinet ATIC** : Suite à la rencontre effectuée dans les locaux du syndic avec Monsieur Goulay architecte en charge du dossier celui ci nous a transmis son étude finale. Il a intégré dans le descriptif du chantier la mise à la disposition par la copropriété de locaux et de toilettes, le problème de manutention des bacs et jardinières privatives et le fait que nous ayons convenu de l'utilité de faire procéder à un sondage avant le lancement de l'appel d'offre afin de confirmer les hypothèses retenues dans l'élaboration du cahier des charges. Le problème du déplacement des bacs et jardinières reste à régler. Le bon sens voudrait que ces manutentions soient à la charge des propriétaires concernés.

**Infiltration sous les balcons** ; appelé à nous donner son avis sur la faisabilité d'installer un chenal de récupération des eaux dans les capots en alu anodisé des retours de balcons... Monsieur Goulay nous a fourni une étude complète du problème qui reprend quasiment les conclusions de l'étude faite en 1992... à une nuance près. Il envisage en effet d'installer des gouttières en PVC au droit des joints de dilatation et des fissures, reliées entre elles par un collecteur lui même raccordé aux descentes d'eau pluviales. Le conseil a émis de sérieux doutes sur cette solution (étroitesse du matériel en PVC, coût élevé). Monsieur Vallot propose de commander à Monsieur Ferreira de nouvelles gouttières en tôle galvanisée de grandes dimensions pour remplacer celles installées actuellement.... Sa proposition est adoptée

**Demande d'installation d'une douche italienne** : La propriétaire a fait appel à Monsieur Goulay (architecte de la résidence) pour élaborer un projet en conformité avec les règles de l'art. Aux dernières nouvelles le projet s'oriente vers un socle de douche d'une dizaine de centimètres, hauteur nécessaire à l'écoulement des eaux

**Câbles antenne TV et fibre optique** : A l'occasion d'un certain nombre de travaux de restauration il s'est avéré impossible d'extraire de leur gaine d'acheminement les câbles d'antenne TV ou téléphoniques pour procéder à leur changement. Il a été nécessaire de faire passer des fils en extérieur dans les couloirs pour relier les appartements aux alvéoles techniques de distribution de ces services. La dernière intervention a concerné le 3ème étage du bâtiment 21. Pour masquer ces fils il a été demandé à Monsieur Ferreira (JLM) de poser des goulottes en PVC.

Ce problème risque d'être très rapidement généralisé dans la mesure où les immeubles vont bientôt être raccordés à la fibre optique. (Un technicien Orange est passé faire les relevés nécessaires).

Compte tenu de la dégradation esthétique des paliers qui en résultera, le conseil syndical se propose de réfléchir à la restauration des paliers d'étages et halls d'entrée de la résidence.

**Interventions serrurier ferronnier Serehen** : Il doit intervenir sur deux balcons au premier étage des bâtiments 17 et 21 pour manchonner une pièce d'aluminium et corriger des déformations de la main courante de ces balcons. Il profitera de ce déplacement pour examiner la serrure d'alvéole technique endommagée au 2ème étage du bâtiment 19.

Le conseil a examiné les causes et conséquences de cette dégradation et a conclu à la nécessité de publier un rappel vigoureux des règles en matière d'accès aux alvéoles techniques. Monsieur Vallot attend le devis de Monsieur Serehen pour rédiger cette information.

**Désembouage du circuit de chauffage d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment 19** : Monsieur Legendre suit ce problème. Il s'agit d'un deuxième désembouage à 1 an d'intervalle. Une intervention de Véolia est prévue en présence du chauffagiste de la propriétaire.

**Prime Letay** : Monsieur Letay a fait semblé t-il la démarche pour obtenir la médaille du travail pour 25 ans de loyaux services. La copropriété et lui même pourraient bénéficier de la "détaxe" de sa prime conventionnelle équivalente à 1 mois de salaire. Monsieur Vallot propose de profiter de la Fête des voisins en mai pour organiser une petite cérémonie de remise de médaille et de chèque...

## PRÉPARATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Calendrier** : Compte tenu du calendrier des vacances scolaires, le syndic nous a proposé d'organiser notre Assemblée Générale

### **Assemblée Générale le 25 avril 2017**

Pour permettre la distribution par Monsieur Letay des convocations et de la volumineuse liasse de documents l'accompagnant, le conseil a décidé de se réunir le :

### **22 février prochain Réunion du conseil syndical**

pour finaliser l'ordre du jour de l'assemblée générale, approuver l'état des dépenses et le budget prévisionnel et ainsi permettre à notre Syndic de préparer les documents et les confier à Monsieur Letay pour qu'il les mette à la disposition des copropriétaires résidents le 21 mars.

**Examen des dépenses 2016** : Monsieur Vallot a présenté une première évaluation de l'état des dépenses qui fait ressortir un budget excédentaire d'environ 9 000 euros et ce bien que nous ayons eu à faire face à 5000 euros de dépenses supplémentaires pour honorer une facture d'IREA datant de 2014 et restée impayée par la SEGINE qui avait clos les comptes travaux de réfection des ascenseurs lors de l'assemblée générale de 2015 avec un excédent de trésorerie d'un montant équivalent à la dette. Ces sommes excédentaires avaient bien été remboursées aux copropriétaires avec l'appel de charges de juillet 2015. La facture payée à IREA cette année par le comptable du Chesnay Immobilier figure bien dans l'état des dépenses dans le compte Ascenseurs et sera répartie en millièmes ascenseurs...

Monsieur Legendre a présenté le suivi de consommation d'eau de la résidence qui a diminué de 4,9% alors que le prix au m<sup>3</sup> a augmenté de 1,54%

**Prévision budgétaire** : Le conseil a travaillé sur ces prévisions et les finalisera le 22 février

### **Travaux d'Entretien exceptionnels :**

Le conseil soumettra pour indication à l'assemblée générale le principe de la réfection des couloirs et halls d'entrée.

Des devis ont été demandés à des entreprises locales pour :

Refaire la peinture des tabliers de parapets des terrasses accessibles aux 3èmes étages

Refaire la protection en alu des main-courantes des mêmes parapets

Ces travaux d'entretien sont de la responsabilité de la copropriété en application des points 9 et 11 / chapitre 3 § A. Le conseil soumettra ces devis à l'approbation de l'assemblée générale.