

Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical du 4 octobre 2019

Présents : Mme Lefèvre-Pontalis, Mr Vallot, Mr Legendre, Mr Testot-Ferry, Mr Duminil, Mr Wunenburger et Mr Barbet.

Excusé : Mr Chaineau

1. Point sur les jours/horaires pour une prochaine organisation d'un conseil syndical

Créneaux des réunions : 18h30 en semaine, jeudi et vendredi, plutôt que le week-end.

2. Révision du mode de fonctionnement du conseil en matière de dialogue avec le Syndic

Finalement, pour ne pas encombrer les messageries des membres du CS, le CS annule sa décision du 4 septembre en matière de relation avec le Syndic pour revenir à la pratique antérieure : le Syndic écrit à Mme la Présidente Lefèvre-Pontalis à l'adresse pdt.ave.delamaye@gmail.com, celle-ci transmettant et collectant les informations nécessaires au bon fonctionnement du CS.

3. Toit-terrace : Devis Peinture = Cheminées rouillées + Blocs VMC

Mme Lefèvre-Pontalis propose de demander à l'entreprise RONCAJOLI un devis à l'occasion du passage de l'entreprise.

4. Disposition à prendre sur les rigoles de balcons (AG 2018, texte n°12)

RAPPEL : Résolution n° 12 adoptée à l'unanimité par l'Assemblée Générale des Copropriétaires du 10 avril 2018 :

Extrait du règlement de copropriété page 36 :

Chapitre : ENTRETIEN - TRAVAUX

(§29) Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront en assurer l'entretien courant. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient pu effectuer. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic à leur frais".

Compte tenu de ce que malgré de nombreux rappels au règlement de copropriété, il est constaté la persistance de nombreux défauts d'entretien qui sont à l'origine de dégâts dans les parties communes, l'Assemblée Générale décide de demander au Syndic d'organiser une à deux fois par an (fin d'été et début de printemps) une vérification du bon entretien des balcons et/ou terrasses privatifs. L'objectif de cette démarche sera de vérifier principalement que les bouches d'évacuation des eaux pluviales soient propres et protégées par un filtre afin que l'écoulement des eaux se fasse "normalement". Les feuilles ou autres devront donc être ramassés afin de ne pas obturer les bouches d'évacuation. La surface devra être entretenue et réparée si elle montre des fissures ou autres. En cas de carence, le Syndic appliquera le règlement de copropriété en demandant à une entreprise de service d'intervenir pour corriger les défauts d'entretien constatés aux frais des copropriétaires concernés. Les occupants seront prévus à l'avance des dates de cette vérification.

Prenant acte de l'inaction du Syndic, Mme Lefèvre-Pontalis et Mr Testot-Ferry se chargent d'organiser le passage d'une entreprise (JLM) afin d'obtenir un devis pour assurer :

- le nettoyage des balcons si nécessaire,
- le rebouchage des fissures existantes,
- la mise en "peinture de protection" des rigoles de récupération des eaux,

- Le remplacement des grilles de filtrage manquantes sur les collecteurs d'eau pluviale.

En fonction du résultat de cette visite et du devis que proposera l'entreprise sollicitée, le conseil définira comment sera mise en œuvre la prise en charge de cette dépense par les copropriétaires concernés. (Devis personnalisé ou participation forfaitaire).

5. Boîtes à colis

Mr Wunenburger se charge de demander des devis auprès des entreprises RENZ et DUCAYEUX. (Contacts à prendre auprès de Mme Lefèvre-Pontalis).

Se pose la question du nombre adéquat de boîtes adapté à la copropriété. Selon le choix des contenances des appareils, les habitants (44 boîtes aux lettres) seront sondés ou pas.

6. Etiquettes boîtes aux lettres à uniformiser

L'aluminium est choisi par le CS à la majorité plutôt que le plastique. La police a de même été choisie. Toutes les étiquettes seront refaites en même temps pour une question d'homogénéité. Le listing est dans les mains de Mme Lefèvre-Pontalis qui le transmettra à l'entreprise lors de la commande.

7. Décision sur platine interphone à prendre : Filaire versus GSM

Il n'existe pas de platine mixte filaire-GSM. Le CS décide de rester au filaire à la majorité (6 voix contre 2). La connectique déjà à poste sera réemployée.

8. Point sur le dossier Travaux rénovation – RONCAJOLI/BOUGUIN/VERSAILLES-ALUMINIUM

- Le syndic a envoyé ce mardi 1^{er} octobre le chèque d'acompte à VERSAILLES-ALUMINIUM. Le conseil déplore le fait que le Syndic ne l'ait pas envoyé plus tôt alors que la trésorerie de la copropriété le permettait d'après les relevés de compte.
- Le CS constate qu'il n'a toujours pas reçu du Syndic la copie de la pièce justificative (extension ou avenant au contrat multirisque Immeuble) dans laquelle est définie la garantie Chantier à hauteur de 50 000€ dont il fait mention dans sa lettre du 17 juin. Le CS réitère sa demande que le Syndic lui fournisse ce document.
- Mr Vallot confirme qu'il n'y a pas besoin d'une assurance complémentaire compte tenu des garanties des entrepreneurs.
- Le CS tient à rappeler au Syndic que, dans la mesure où juridiquement celui-ci est déclaré Maître d'œuvre, il est tenu :
 - d'être présent au moins aux réunions sur site avec les entreprises pour valider les situations de travaux qui déclenchent les paiements.
 - de rédiger des comptes rendus d'approbation ou de réserves de ces travaux en sa qualité de MOE (Maître d'œuvre d'exécution).
 - de signer les situations de travaux avant le CS.
- L'entreprise RONCAJOLI étant en mesure de commencer les travaux dès le 14 octobre, Mr Vallot a proposé et le CS a accepté que soit organisée une réunion de chantier avec tous les responsables des entreprises intervenantes (VERSAILLES-ALUMINIUM, RONCAJOLI et BOUGUIN) et l'équipe travaux le 14 octobre à 11h15 afin d'expliciter les conditions d'intervention de chacun et définir ensemble les moyens à mettre en œuvre pour organiser une bonne coordination de leurs interventions. Mme Lefèvre-Pontalis a indiqué que le Syndic était d'accord pour qu'une réunion se tienne sans leur présence [le Syndic a finalement participé à la réunion].
- Ce jour-là seront réalisés en grandeur nature un morceau de corniche et des essais d'éclairage afin de déterminer la forme la plus appropriée de ces éléments. Une fois ces choix finalisés, les équipes de RONCAJOLI enchaîneront immédiatement avec leur programme de travail pour mettre tout cela en œuvre.
- Le CS a convenu de commencer par le bâtiment 17, puis 19 et 21. Pour des raisons logiques, les travaux se dérouleront de haut en bas (3ème, 2ème, 1er et RDC).

A noter :

- La pose de la moquette en étage se fera après que les travaux du RDC auront été terminés de manière à éviter qu'elle soit salie par les résidents chaque fois qu'ils auront à traverser le hall d'entrée pour rentrer chez eux, et ce bien qu'il soit prévu qu'une équipe de nettoyage passera tous les soirs pour laisser le chantier le plus propre possible.
- Il sera possible de jouer plus ou moins sur l'avancement des travaux en RDC du 17 pour synchroniser au mieux les interventions de VERSAILLES-ALUMINIUM et BOUGUIN (malgré ses efforts, VERSAILLES-ALUMINIUM risque de n'être livré qu'en semaine 48 ou 49).
- Nous avons prévu de mettre au point la réalisation du faux plafond en RDC (maquette) dans la semaine 44 selon la même procédure que pour les étages.
- Mr Vallot indique que BOUGUIN a signalé un délai de livraison de 3 semaines pour la commande du matériel Interphones filaires Fermax. Il préconise donc de demander rapidement aux copropriétaires de choisir le poste d'appartement dont ils souhaitent équiper leur appartement. O. Lefèvre-Pontalis demandera au Syndic de lancer cette consultation en donnant aux copropriétaires les informations utiles à leurs choix (dimensions des postes et prix).
- Nous devons choisir des matériaux plus légers que le Kerlite pour la rénovation des cabines d'ascenseurs. RONCAJOLI nous a orientés pour cela vers CYP (un de ses fournisseurs) 40 Bis Boulevard Saint-Antoine, 78150 - Le Chesnay. Nous avons quelques semaines pour mener à bien cette recherche car la rénovation des cabines peut être plus ou moins différée dans le temps.
- Les plannings ci-joints ont été établis sur une base relativement conservatoire, ce qui permet d'espérer que ces délais seront respectés.