

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU 26/11/03 DE L'OREE DE MARLY

Présents pour le Conseil Syndical: Mmes DE LA ROCHE, POUCHARD, MM.CARRE, CASTRIC, GOUFFAULT, LOUVET, MAUREL, MEUNIER, NOËL, SALAVERT

Absents excusés : Melle M.N.GRIMAUD, M, GRIMAUD

Présents pour le Cabinet Morel-Berthet: MM. Serge MOREL(SM), Pascal BERTHET(PB) et Henri DIESTE (HD)

INFO OU A FAIRE	QUI ?	QUAND
Aucune remarque n'est formulée par l'assemblée sur le CR précédent il est donc approuvé.		

1 Information du CMB au conseil

1-a Présentation de M. Pascal BERTHET - PB- (le 'B' du CMB!) PB prendra le relais progressivement à l'OdM pour devenir l'interlocuteur du Conseil Syndical (CS) début janvier 2004. PB habite le 78 c'est naturellement qu'il prend en charge l'OdM dans le cadre de son activité de terrain, SM, habitant du 77, souhaite prendre plus de recul dans son activité. Adamo RIZZO (AR), conseiller technique du CMB, ne travaillera plus en 2004 sur l'OdM. MM. DIESTE et BERTHET assureront l'intérim provisoirement. AR souhaitait depuis longtemps se retirer de la technique de l'OdM. La fin prochaine des travaux de ravalement et de cogénération le libère des derniers gros travaux de la résidence. Le CS le remercie au nom de tous les Résidents pour son dévouement au sein du Conseil puis, depuis 7 ans, pour son action auprès du CMB. L'antenne noisienne du CMB déménage au bâtiment C de BUROCAMPUS (bâtiments neufs près de la gare) pour s'agrandir	CMB	janv-04
1-b Le CMB évoque les dernières difficultés avec le gardien : Celui-ci continue refuser de mettre son casque lorsqu'il est en mobylette dans la résidence et de ce fait ne l'utilise plus. Le CS redemande au CMB de faire entendre raison au gardien.	CMB	immédiat
1-c Affaire GEORGE : Reportée au 19/01/2004	CMB	
1-d Affaire COTTENET : Le CS saisi, refuse de se placer en arbitre. Cette affaire remonte à 1991. L'acte notarié a été jugé en faute d'achat de bien. Le notaire n'avait pas repéré que le bien immobilier était en partie hypothéqué au moment de la vente dudit bien. Il y a prescription pour l'ancien propriétaire: M.MAXAN. Le jugement de 1996 suit son cours. Le syndicat n'a pas pour mission de prendre à sa charge les conflits d'ordre privé.	CMB	en cours

2 Interventions des commissions

2-a a) Commission Finance Xavier LOUVET remet un document sur le contrôle budgétaire des dépenses de la résidence à fin 09/03. A 2-3%, près sur lesquels il ne peut se prononcer pour l'instant, il est d'accord avec les comptes. A noter cependant des dépenses plus élevées que le budget pour la piscine et certainement une erreur d'affectation de dépenses sur les Espaces Verts. Remise à niveau à faire pour fin 12/03	CMB	déc-03
2-b b) Commission travaux 2-ba Ravalement: Les petits travaux de finition suivent leur cours. Les entreprises et l'architecte lèvent les dernières réserves et reprennent les finitions prévues dans la garantie de parfait achèvement. Ceci doit se terminer à la fin de l'année 2003. Le cahier des finitions doit être suivi. Ravalement (2) : Documents des Ouvrages Exécutés (DOE) , Procès-verbal de réception des ouvrages et Décompte Général Définitif (DGD) des intervenants du ravalement. Les documents remis au cours de la précédente réunion du CS. ne peuvent être acceptés car incomplets. Les PV de réception ne sont pas signés par tous les intervenants, manque des paraphes, parties biffées et annotées. Le CS demande copie des contrats et des avenants pour pouvoir juger du DGD, ainsi qu'un Devis Quantitatif Estimatif par entreprise. Le DOE est une vaste revue commerciale dans certains domaines et sans références dans d'autres. Détail des remarques sur un document à part remis au CMB en même temps que ce CR et accessible chez le gardien. Un nouveau DOE complet est attendu avant fin 2003. Ravalement (3): Une réunion avec le CMB et l'architecte est demandée. Accord sur solde à payer et règlement gelé entre temps.	CMB	déc-03
2-bb Mains-courantes des rambardes de balcons: Essais de pose sur les bâtiments 1,2 et 3. Le CS demande au CMB de veiller à ce que l'entreprise travaille en sécurité. Le CS regrette d'apprendre, au pied du mur, que c'est M.KIN qui est chargé de déposer l'ancienne main-courante sur ces 3 premières cages d'escalier. Le CS demande une estimation du temps passé par M.KIN. Une méthodologie doit être proposée à l'issue des travaux sur les 3 premiers bâtiments.	CMB	en cours
2-bc Cogénération: Toujours pas de planning marché pointé. Le CS rerere redemande au CMB de fournir le planning marché signé et non pas un nouveau planning remis à jour, a posteriori. Ce planning doit être affiché dans la salle du CS (Rerererappel). Un point complet sera fait à la prochaine réunion. La fin des travaux est prévue fin janvier 2004. Il est signalé par ailleurs qu'au n°48, le temps d'arrivée de l'eau chaude s'est rallongé énormément.	CMB	déc-03
	CMB	vite

2-bd Séparation Eaux Pluviales/Usées/Eaux Vannes (EP/EU/EV): Une réunion est prévue avec la Commission Travaux de La Gaillarderie (attente proposition de dates). Rappel du problème: 1) La Gaillarderie reçoit les EP de l'OdM. depuis la construction des 2 résidences, conformément à une convention. 2) Depuis quelques temps: La Gaillarderie reçoit des EP en quantité importante dans les réseaux d'assainissement, même quand il ne pleut pas! C'est un mélange EP/EU/EV. Les solutions à apporter sont les suivantes: Brancher correctement les évacuations EP/EU/EV au niveau de la piscine et de la loge du gardien (erreur de branchement depuis la construction de la résidence) ainsi que de gainer les conduits d'assainissement en mauvais état et qui drainent la nappe phréatique.	Gaillarderie CMB
2-be Electricité: La rénovation des tableaux électriques des Services Généraux ont commandés.	info
2-bf Une liste des travaux en attente est remise au CMB pour suivi et planification.	CMB

2-c Commission Qualité de la Vie (QdV)

2-ca Piscine: La Commission QdV a fait un tour de la piscine avec M.SALAVERT (commission Travaux) et M.STEIN (entretien extérieur), pour mieux cerner les méthodes d'entretien ainsi que les travaux à faire, pour respecter les normes d'hygiène et de sécurité. Une note a été rédigée. Elle servira de base au CMB éditer un carnet d'entretien de la piscine et donner un échéancier des travaux.	CMB févr-04
2-cb Barrières: Depuis quelques mois, de nombreuses personnes passent avec leurs voitures sur les allées rouges des jardins à la française. Ceci est inacceptable et provoque des désordres sur les chaussées (rénovées il y a 4 ans) et les réseaux d'assainissement. Ces chaussées ne sont pas prévues pour supporter le poids de voitures et de camions! Pour des raisons valables le gardien peut autoriser le passage. Il doit être prévenu à l'avance. Décharger sa voiture avec ses courses, déménager ou charger sa voiture pour partir en vacances, ne sont pas de bonnes raisons. C'est l'affaire de tous que de faire respecter cette consigne.	résidents

2.d Commission Espaces Verts

2-da De nombreuses pelouses ont été ressemées suite aux dégâts provoqués par la canicule.	info
2-db La commission veillera à ne pas planter d'arbres trop près des façades qui favorisent l'arrivée de mousses sur les façades.	info

2.e Commission Communication

Compte de la réunion de l'USGC (Union Syndical des Grandes Copropriétés), du 18/11/03. Une entreprise a présenté des services originaux en matière d'économie de consommation d'eau. Cette entreprise engage des travaux de réparation et se rémunère sur les économies générées. L'OdM a une consommation annuelle de 76.000m ³ , soit de l'ordre de 150m ³ par appartement. Ceci est normal par rapport à la moyenne des autres copropriétés similaires. Le CS demande au CMB d'inviter cette entreprise à nous remettre un devis gratuit sur la résidence de l'OdM.	info CMB janv-04
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

3 Remarques du président

ReDemande de la liste des contrats en cours (durée, entreprise, objet...) au CMB.	CMB déc-03
La prochaine AG aura lieu 13/05/04 . L'ordre du jour devra être arrêté le 05/04/04. Les motions devront être proposées pour le 15/03/04 . Pour une meilleure préparation de l'A.G. e planning des réunions du Conseil comme suit: 15/12/2003 - 19/01/2004 - 09/02 - 15/03 - 05/04 - AG le 13/05 - 17/05, 21/06	info

PROCHAINE REUNION du CONSEIL LUNDI 15 DECEMBRE à 20 h

Conseil Syndical de l'Orée de Marly - 1, bis Orée de Marly - 78590 NOISY le ROI

tél. 01 34 62 16 94, fax. 01 34 62 04 32

email : conseil.odm@work-in.net

vous pouvez prendre connaissance des comptes-rendus des réunions et les autres informations concernant la Résidence sur OdM TV (avec maintenant le son) ou directement sur votre email en vous inscrivant à notre liste de diffusion à l'adresse Internet ci-dessus.

Cabinet Morel-Berthet – **BUROCAMPUS Bât :I , rue de Verdun à Noisy le Roi:**

Tél: 01 30 56 65 35 fax: 01 30 56 64 08 email : cmb.noisy@wanadoo.fr