

COMPTE RENDU DE LA REUNION du CONSEIL SYNDICAL
Lundi 12 février 1996

PRESENTS

Cabinet Morel: Serge Morel, M.NABERES

Conseil Syndical: Mme de la ROCHE.

MM.AZZIS, BILLARD, GRIMAUD, LAHALLE, MAUGEY, MAUREL, REBOURCET.

Membre associée: Mme ROMAND.

Absents excusés: Mme CHAZAL, Mme De GRAMONT, M. RIZZO, MAURICE, M. WURMSER.

Ordre du jour

• **1-Questions des copropriétaires:**

a- Chauffage. La CGEC a été saisie des problèmes de dysfonctionnement du chauffage de certains appartements, bout de ligne, une première solution a été proposée, elle est à l'étude.

Actuellement, malgré la température extérieure, certains appartements sont particulièrement bien chauffés. Nous informé la CGEC sur ce fait, pour que la suppression du Contrat d'Intéressement ne se traduise pas par une consommation excessive.

Pour les résidents qui s'estiment trop chauffés il est préférable de fermer ou de réduire les radiateurs plutôt que d'ouvrir les fenêtres. Outre le gaspillage évité, cette solution permettra d'augmenter la température dans les logements plus défavorisés.

b- Problèmes de comptabilité. Nous avons signalé certaines réponses insatisfaisantes faites par le Cabinet Morel-Sergent, une réponse appropriée sera faite individuellement dans les prochains jours.

A noter que les problèmes sont assez rares et souvent proviennent de situations antérieures à la nomination du Cabinet Morel-Sergent comme syndic. Un effort est fait par ce dernier pour résoudre rapidement les litiges en cours.

c- Fiscalité Décompte des charges locatives. Nos comptes étant approuvés à l'A.G. de juin il n'est pas possible au Cabinet Morel-Sergent de fournir avant le détail pour 1995.

Une attestation a été adressée pour les travaux déductibles, il suffit de faire une règle de trois en fonction de son nombre de millièmes pour déterminer la somme à déduire.

d- Compresseurs Champion.

Le Cabinet Morel-Sergent reprend le problème pour voir les solutions techniques ou autres à ce problème, avec M. SAGEAU.

e- Nuisances engendrées par certains Résidents; Nous sommes assez désarmés devant ces faits, surtout lorsqu'ils ont pour origine des propriétaires. En cas de bruits ou gênes excessives après 22 heures nous vous conseillons d'appeler la Gendarmerie.

Dans le même esprit nous rappelons les stationnements sauvages et les traversées de pelouses qui se font sans tenir compte de la gêne apportée aux autres résidents.



**MERCI DE LAISSER CE DOCUMENT AFFICHE, VOUS POUVEZ EGALEMENT LE
CONSULTER AUPRES DE VOTRE DELEGUE DE BATIMENT OU CHEZ LE GARDIEN**

Ces faits ont pour origine autant des propriétaires que des locataires. Cette situation qui n'est qu'une question d'éducation et de politesse élémentaire.

f- Entretien des parties collectives. suite à nos remarques un effort a été fait par la société d'entretien.

- **2- Petits Travaux**

a- Bornes anti-stationnement , coté Marché. La mairie a donné son autorisation, elles devraient être mises en place avant la fin février. Une offre est demandée pour la signalisation des parkings privés.

b- Le projet de pose de **panneaux sens interdit** est abandonné car jugé inefficace.

c- Aire de lavage. Une proposition sera faite à l'A.G. de juin.

d- Remplacement du miroir de circulation coté Ouest. Il restera dans l'état, les devis reçus nous paraissant excessifs et la surface restante suffisante pour assumer son rôle.

e- Ralentisseur Le conseil a décidé l'installation d'un ralentisseur à l'entrée de la Résidence coté Centre commercial, pour freiner l'ardeur des livreurs et résidents qui abordent ce secteur à une vitesse excessive, dangereuse pour les enfants.

- **3- Gros travaux**

a- Télévision. L'ensemble du réseau devrait entrer en service le 1er mars 1996. Le raccordement progressif des immeubles ne semble pas poser de problèmes majeurs. La résidence fera l'acquisition d'un micro-ordinateur (d'occasion, 386 ou 486, DD mini 40 M, RAM 4 M, **résidents généreux faire offre ?**) qui servira de support au logiciel de diffusion du programme interne (informations permanentes déroulantes).

b- Eclairage

Nous avons reçu une deuxième offre (Société Viola) et nous en attendons une troisième, ainsi qu'une contre proposition de Yvelec.

c- Piscine; L'assurance (AXA) du maître d'oeuvre n'a pas répondu à nos propositions de conciliations amiables. L'expert a donc déposé son rapport. L'affaire suit son cours.

d- Terrasses La procédure en garantie décennale devrait être lancée dans les prochaines semaines.

e- Aménagement des locaux de service. Les nuisances causées par des abus, inadmissibles, dans l'utilisation des locaux collectifs, par les Sociétés de Service, nécessitent une mise au point.



**MERCI DE LAISSER CE DOCUMENT AFFICHE, VOUS POUVEZ EGALEMENT LE
CONSULTER AUPRES DE VOTRE DELEGUE DE BATIMENT OU CHEZ LE GARDIEN**

Dans un premier temps le Cabinet Morel-Sergent contacte les entreprises utilisatrices pour qu'elles se chargent de faire un minimum de discipline, la Résidence va également imposer des restrictions d'accès: heures, nombre de personnes, etc.. dans ces locaux.

Une étude est en cours (faisabilité et devis) pour proposer éventuellement une solution.

- **4- Evolution des contentieux;**

A l'heure de la réunion le montant des impayés s'élève à: **876 000 FF**, compte tenu de l'appel de fond du 1er trimestre non entièrement recouvré.

A noter que sur cette somme nous retrouvons toujours **450 000 FF** représentant moins de 10 personnes. Les actions judiciaires sont en cours chaque fois qu'une solution amiable n'a pu être trouvée ou que des accords préalables n'ont pas été respectés.

Conformément aux décisions de l'A.G. une action de recouvrement par voie d'huissier a été lancée contre dix nouveaux copropriétaires dont la dette dépasse **10000 FF**.

- **5- Point des discussions sur la rénovation du Centre Commercial avec la Mairie**

Quatre architectes nous présenteront des avants projets le 16/02.

Le Conseil défend la position d'un Centre totalement indépendant de la Résidence notamment sur le plan des accès et ne générant pas de nuisances supplémentaires.

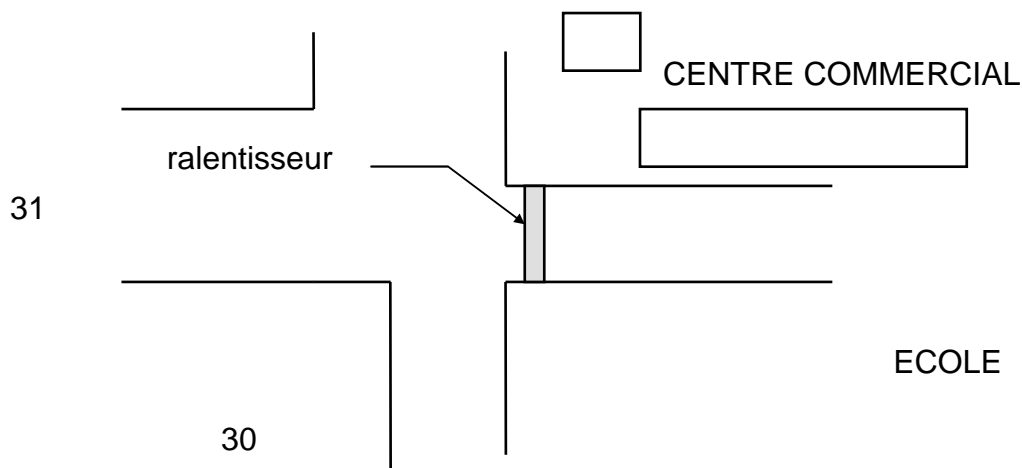
La Mairie et le Conseil vous tiendront informé des projets avancés. Il faut cependant noter que dans cette opération outre le désir de chacun de rendre plus plaisant et plus attractif le Centre, une fois choisi un projet acceptable par tous et retenu après une largediscussion, la décision finale d'exécution appartiendra aux commerçants qui devront en assurer le financement.

- **6- Divers.**

Nous renouvelons notre appel, y a-t-il des volontaires pour organiser, avec l'appui du Conseil, des réunions informelles pour accueillir et informer les nouveaux résidents?

PROCHAINE REUNION DU CONSEIL LUNDI 11 MARS 1996 A 20 HEURES

Salle du Conseil, Centre Commercial



**MERCI DE LAISSER CE DOCUMENT AFFICHE, VOUS POUVEZ EGALEMENT LE
CONSULTER AUPRES DE VOTRE DELEGUE DE BATIMENT OU CHEZ LE GARDIEN**