



COMPTE - RENDU du CONSEIL SYNDICAL

Séance plénière du 11 mai 2022

Participants :

M. CASTRIC, Mme VIETTI, M. CHALTIEL, M. CORDIER, M. DELERCE-MAURIS, M. DENY, M. GALY, M. LENOIR, M. MALARDE, M. MICHON-COSTER, M. VIVIEN, Mme CLOÂTRE

Syndic : Laurent RAVAUT – FONCIA MANSART

Excusés : M. FLORENTIN

Fonctionnement du Conseil syndical :

Un rappel fait est sur le rôle réglementaire du Conseil syndical.

Une Décision est prise à la majorité de créer un texte encadrant le fonctionnement du Conseil syndical. Les Conseillers qui vont rédiger ce texte sont : M. CHALTIEL, M. CORDIER, M. MALARDE, M. COSTER, M. VIVIEN.

Commission sécurité :

Un Point est fait sur les contrats en cours et interventions SAGEX et SICRE – LEMAIRE

Un rendez-vous a été organisé avec la Société SAGEX.

- Les extincteurs ont tous été vérifiés et 31 extincteurs ont été remplacés.
- Bouches d'incendie : les quatre ont été vérifiés. Deux sont à remplacer. Nous restons dans l'attente des devis.

Un rendez-vous a été organisé avec la Société LEMAIRE (point sur les contrats d'entretien des vides ordures et des trappes de désenfumage). Un constat a été fait : les blocs secours présents en machinerie ascenseurs, en chaufferie et sous-stations ne sont pas sous contrat de maintenance.

Concernant les extincteurs, les bouches d'incendie, les trappes de désenfumage et les blocs de secours : un appel d'offres est en cours sur la base de l'entretien réglementaire avec un bordereau de prix.

Demande de devis faite pour les audits sécurité incendie et la maintenance des installations électrique et gaz.

- Audit sécurité : 3 sociétés consultées par le syndic et 2 par le Conseil Syndical. 1 devis reçu. Devis de la société SOCOTEC attendu pour la fin du mois de juin 2022.
- La maintenance des colonnes montantes électriques et gaz des immeubles :
 - le syndic va prendre contact avec ENEDIS pour savoir où l'on en est de la maintenance des colonnes montantes électriques effectuée par eux.
 - Audit maintenance des colonnes montantes électriques : cinq sociétés ont été consultées. Un devis est reçu.
 - le syndic va prendre avec GRDF pour le transfert de propriété et la maintenance des colonnes montantes gaz (La loi n° 2022-217 en date du 21 février 2022 appelée loi 3DS prévoit le transfert de propriété des colonnes gaz des immeubles à GRDF, sans contrepartie et sans frais pour la copropriété. Une fois le transfert réalisé, l'ensemble des coûts de gestion, d'entretien et de travaux de réparation de ces ouvrages seront alors à la charge de GRDF
- Contrôle technique quinquennal des ascenseurs : un devis reçu.

Commission travaux

Conférence téléphonique avec Monsieur Raphael CLAUSTRE (Ile de France Energies) pour une présentation de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

A suivre :

- Audition de plusieurs assistants à maîtrise d'ouvrage.
- Audition de plusieurs ingénieurs thermiciens.

L'objectif : soumettre les propositions de contrat pour l'Assemblée Générale de septembre.

Commission réseaux – chauffage

La prochaine échéance importante est la négociation de l'avenant du contrat ENGIE portant sur le prix du gaz dont le terme est octobre 2022.

Suite à l'absence de réaction lors de précédents signalements, un courrier recommandé a été envoyé à ENGIE concernant notamment le dépassement de températures dans les appartements.

Une Réunion s'est tenue le 27 avril avec ENGIE et ENERGIE ET SERVICE. Les points discutés : baisse de la température d'ambiance (-2°C) sur le site, mise en place des sondes, discussion sur le renouvellement du contrat gaz et remise à plat du contrat.

Un rendez-vous est prévu le 18 mai pour avancer sur ces 2 derniers sujets.

Le Chauffage a été arrêté le du 9 mai.

Une Nouvelle note d'information sera prochainement adressée aux copropriétaires concernant le chauffage (bouclier tarifaire, ...)

Commission Finances

Contrôles en cours avec le comptable de Foncia afin de finaliser la clôture des comptes 2020 (non approuvés à date) et 2021. Mission rendue complexe par la non-transmission de certains documents par l'ancien Syndic, Atrium Gestion.

Réunion prévue avant fin juin avec le comptable.

Commission communication

Un sondage a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires. Au 11 mai 2022 nous avons reçu 160 réponses. Une note d'information sera diffusée sur les enseignements de ce sondage.

Commission Piscine

Concernant les travaux de réfection des locaux vestiaires et douches, la société SEREHEN a terminé le chantier menuiseries. La société BLANCHARD aura terminé la peinture des locaux vestiaires pour fin mai. Ces travaux ont été réalisés dans le cadre d'un sinistre dégât des eaux pris en charge par notre assurance suite à un incident sur les douches.

Une date de réception est à prévoir. La signature des contrats des prestataires et un rendez-vous avec eux est à planifier avant l'ouverture. Les copropriétaires ont été informés des modalités des demandes de cartes de piscine. Les formulaires sont en cours de dépôt ainsi que le renseignement de la base pour l'édition des cartes.

La mise en route des installations et des équipements techniques de la piscine sont prévus à compter du 16 mai 2022.

Commission Espaces verts

Un Point sur l'exécution des prestations LACROIX –JARDINS a été demandé : un rendez-vous a été planifié à la date du 8 juin avec LACROIX –JARDINS. Un point est à faire sur le renforcement estival de personnels, sur les lierres, sur les tontes, la taille des haies, les rosiers, le désherbage des terrains de jeu...

Commission juridique

- Les comptes rendus des réunions avec le géomètre et le notaire ont été rédigés concernant l'échange de places à régulariser rue de la Poste. Nous avons reçu le devis d'un géomètre pour cette régularisation ainsi que pour la modification du règlement de copropriété.
- Suite au défaut de remise des pièces par ATRIUM, un cabinet d'avocat a été saisi. Ce dernier a envoyé une mise en demeure avant engagement de la procédure prévue par les textes. ATRIUM a répondu à la mise en demeure et a proposé la date du 25 mai pour la

remise complémentaire des pièces manquantes et des réponses attendues sur la tenue de la comptabilité.

Divers

M. LENOIR signale au bâtiment 18 un problème de pigeons sur les terrasses. A voir pour demander une inspection, identifier le problème et trouver la solution.

Prochaine séance le mercredi 15 juin 20 h30.
