

REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL DES 14 NOVEMBRE ET 12 DECEMBRE 2019

Présents. Mmes FRANCOIS-SIGRAND (seulement le 14/11), ADATTO, CARDUNER, MM. AGELOU, BAUDIER, BRIOLE, DEVOISE, GLENISSON et STAUT

COMPTES. Le suivi des comptes est difficile en raison d'un manque de structuration des documents. Le Conseil et le syndic travaillent à améliorer cela. Le Conseil Syndical a contrôlé les comptes le 9 janvier de 15 à 19 h30.

UNION : Il est demandé au syndic à quelle date aura lieu l'Assemblée Générale de l'Union et le contrôle des comptes de celle-ci. Le 13 janvier le syndic a posé une nouvelle fois ces questions à Nexity ainsi que demandé une réunion avec le chauffagiste et demandé le rapport technique de l'Ilot que Nexity devait fournir en 2019.

CHAUFFAGE. Le conseil souhaite un protocole précis de communication avec le chauffagiste et des numéros d'appel d'interlocuteurs aux rôles clairs. Action est à mener en synergie avec le syndic de l'Union. Les pieds de colonnes ont été changés. L'équilibrage sera fait dès que possible quand la température passera en dessous de 7 degrés. Il reste des disparités de températures entre les appartements.

PORTILLONS. Le portillon sud-est est enfin installé correctement. Il a été demandé à la société HORUS un devis pour changer le portillon (trop fragile) devant chez PICARD. Le nouveau portillon sera similaire aux autres, donc plus solide, et aligné en hauteur sur les balustrades existantes. Un croquis précis est demandé à HORUS.

HALLS ET PALIERS. Halls et paliers méritent une remise en état des plafonds, éclairages, peinture, électricité et sols. Le syndic a fait une première visite avec une architecte décoratrice et va lui demander un devis pour une éventuelle étude préalable, avant sollicitation d'entreprises. Ceci sera à l'ordre du jour de la prochaine AG.

BILAN SECURITE. Un devis a été demandé la société Qualiconsult pour la réalisation d'un bilan rigoureux de sécurité de l'immeuble. La réalisation de ce bilan sera votée en AG sur la base de ce devis, du périmètre du bilan proposé et éventuellement d'autres devis concurrents.

BILAN ELECTRICITE. Bilan global à faire sur l'état de l'électricité dans les parties communes extérieures et intérieures et des travaux à prévoir.

EVOLUTION VIGIKS A PREVOIR. Le changement des vigiks de l'immeuble sera nécessaire dans un avenir assez proche car le système actuel, basé sur la technologie MINITEL, ne pourra pas être maintenu indéfiniment.

JARDIN OUEST. Réflexion sur l'aménagement de cet espace et la possibilité de pose de portillons du même type que ceux posés coté est.

ETANCHEITE DALLE EST. Cette dalle a d'importants défauts d'étanchéité, avec infiltrations dans les parkings, humidité permanente des marches de l'escalier face à Picard, Des travaux sont à prévoir, en lien avec l'Union. Une visite a eu lieu sur place avec Nexity en juillet 2019 mais reste sans retour à ce jour.

TOITS TERRASSES : 1. *Barrières de sécurité :* Le conseil souhaite connaître précisément la réglementation régissant l'accès d'entreprises aux terrasses en l'absence de barrières de sécurité et souhaite connaître le coût que représenterait la pose de barrières de sécurité. 2. *Charge tolérable.* L'architecte Offenstein a fait parvenir un document quantifiant la résistance de la terrasse, à prendre en compte en cas de végétalisation future.

VIDE ORDURES : Il est rappelé qu'il est interdit de jeter des bouteilles dans les vides-ordures.

ENCOMBREMENT DES PALIERS : Comme expliqué en AG au mois de juin les paliers des étages doivent être libres de tout objet, un contrôle sera fait fin janvier.

JARDINIERES : Planifier remise à niveau pour l'hiver 2020-2021. D'ici là préparer ces travaux, avec mises à l'ordre du jour de la prochaine AG de l'Union et interaction avec l'AJ13.

DALLES DES ALLEES COTE JARDIN : En février lors d'un week-end de beau temps, action collaborative de remise en état de dalles. Avoir par ailleurs un devis pour la réalisation de ces travaux.

ENVIRONNEMENT : Un représentant de l'Agence Parisienne du Climat va rencontrer le conseil de l'Union jeudi 16 janvier. Objectif : démarrer une réflexion sur l'amélioration énergétique et environnementale de l'Union.

Date de ce document : 14 Janvier 2020

ANNEXE AU COMPTE-RENDU : ACTIONS DIVERSES A REALISER (PAS POUR AFFICHAGE)

FINANCES - COMPTES

- Voir l'état des finances de la copropriété
- Avoir une nomenclature cohérente et efficace pour les devis, ordres de service, factures, rapports d'intervention, main courante de la gardienne, le tout avec la date systématiquement indiquée.
- Avoir l'ensemble des ordres de service sous forme numérisée
- Evoluer vers la numérisation de tous ces documents et leur mise en ligne.
- Il faut que les dossiers de prestataires soient très bien documentés, que l'on sache exactement quelles sont les prestations que nous payons. Il est important que la gardienne soit informée et autant que possible présente lors des interventions. Dans tous les cas, que la gardienne soit présente ou non lors de l'intervention, il faut des comptes rendus d'intervention très précis.

LOTS - PROPRIETAIRES - LOCATAIRES

- Echanger avec le syndic le fichier XLS de l'ensemble des lots de la copropriété
- Prendre contact avec Madame Noirot qui a succédé à Mme Lamblin chez CD HABITAT et l'inviter au moins une fois par an à une réunion du conseil syndical.

GARDIENNE

- Un avenant doit être fait au contrat de notre gardienne pour le mettre en adéquation avec les tâches effectuées dans la mesure où la distribution du courrier est actuellement faite par la Poste.
- Est-ce que horaires de gardiennage indiqués sur les plaques collées à l'entrée des halls sont toujours les bons ?
- Il serait utile que la gardienne dispose d'un carnet à souches pour les livraisons-retrait de colis.
- Où en est-on de la recherche d'une personne (pilotée par la gardienne) pour les tâches d'entretien?
- Où en est-on pour l'identification d'interlocuteurs fiables pour remplacer la gardienne lors de ses congés? Il existe déjà un contact à approfondir avec l'entreprise Dos Santos.

PRESTATAIRES

- Revoir l'ensemble des contrats avec les divers prestataires. Le conseil peut prendre connaissance des contrats qui ont tous été placé sur l'extranet de la copropriété.
- La société d'entretien VILCHEZ n'a pas souhaité continuer. Elle est actuellement remplacée par la société Dos Santos. Avec cette nouvelle société, est-ce que ce sont les mêmes personnes qui interviennent tous les jours ou pas ?

- Le contrat d'Efficass concernant les parkings arrive à échéance fin janvier. Quelle société va s'occuper des parkings ensuite ?
- ESP : cout total très élevé, 6k€, combien de jours passent-ils sur notre site ? Que font-ils exactement lors de leurs interventions ? Combien de BAES et extincteurs avons- nous en tout ? Tableau d'inventaire ?
- TECHEM (Compteurs d'eau et robinets): On paye location et entretien des robinets d'arrêt. Mais en pratique quel est l'entretien réellement effectué? Il faut avoir de TECHEM un document qui explique à quoi sert exactement l'argent que nous leur donnons.

CHAUFFAGE

- Acter auprès de COFELY que les températures ont été excessivement hautes pendant 3 jours en octobre (ce qui peut avoir provoqué des dommages).
- Demander à COFELY de remettre le calorifugeage après travaux de changement de pieds de colonnes. L'équilibrage est à venir mais ne pourra intervenir que lorsque les températures seront inférieures à 7°
- Voir pour protocole de communication avec COFELY et Madame MADELAINE afin que COFELY réponde et soit plus réactif. Le syndic dit faire tout son possible pour obtenir de l'efficacité de la part du chauffagiste et des comptes rendus de ses interventions. Pouvons-nous voir les comptes rendus des interventions précédentes ou ce protocole de communication des comptes rendus n'a pas encore commencé ?
- Organiser une réunion du président du CS avec COFELY Madame MADELAINE NEXITY et Madame FRANCOIS SIGRAND AT CITUS

PORTILLONS

- Demander à HORUS de faire le nécessaire pour que les nouveaux portillons ne s'oxydent pas. En effet des points d'oxydation sont déjà constatés sur le matériel qui est quasi neuf. Il faut un document écrit qui exprime de notre part cette demande et un document écrit d'HORUS qui certifie qu'ils la prennent bien en compte.

ELECTRICITE

- Eclairage entrée est du 85 allumé jour et nuit : à régler
- Eclairage coté rue de la santé trop faible : ampoules trop faibles ? Voir le rapport d'intervention rédigé par l'électricien qui a fait la dernière intervention.
- Armoires électriques du parking : il faut des serrures
- Parking, niveau -2 (exemple : au niveau de la place 116) : détecteurs qui ne marchent pas
- Pourquoi des ampoules électriques sont-elles achetées chez Efficass. Ne vaudrait-il pas mieux acheter ce genre de consommable en grande surface (chez Leroy Merlin par exemple) ?

ENTRETIEN JARDIN ET DALLE EST

- Obtenir de Nexity les éléments et préconisations du rapport technique qu'ils ont réalisé en 2019.
- Retrouver le court rapport rédigé par Mr Offenstein il y a quelques années.
- Revêtement rouge à changer au niveau des portillons : à voir avec l'Union et action à lancer.
- Jardin : faut-il garder le bac à sable ou le supprimer ?
- Curage des avaloirs à réaliser. En juillet 2019 il a été demandé à Nexity de faire le nécessaire. Où en est-on ?

ARCHIVES

- Il devrait être envisagé de vérifier les archives entreposées au 79 rue de la santé pour faire un tri entre les documents qui peuvent être détruits et ceux qu'il y a lieu de conserver.

ASCENSEURS

- Changer la glace dans l'ascenseur gauche au 79 rue de la Santé qui a été rayée et dégradée par des graffitis. Le syndic dit que cela a été demandé à plusieurs reprises à Mitsubishi. A-t-on des traces écrites de ces demandes à fournir à Mitsubishi pour insister ? Idem pour la question suivante.
- Ascenseur de gauche du 85 : la porte continue de claquer, effectuer un réglage.

DIVERS

- Au 85, chez Monsieur Glénisson, il semble qu'il y ait des remontées capillaires à voir.

REFECTION DE LOCAUX

- La pièce dénommée « vestiaire » à l'entrée gauche du parking sera rafraîchie. Cette pièce est destinée uniquement au stockage. Un devis existe, le communiquer au conseil syndical.
- Cave « service » à libérer au 2^e sous-sol du 79 rue de la Santé : voir si Mr Oliveira peut réaliser ce vidage. Un devis existe et doit être communiqué au conseil syndical.
- Demander à Monsieur Oliveira de repeindre le local stockage des archives.
- Faire faire des devis de réfection de la salle de réunion du 87. Un devis a déjà été fait par Mr Oliveira, le communiquer au conseil syndical. Compte-tenu du montant des travaux il faudra disposer de plusieurs devis, mais ce premier devis permet d'amorcer la réflexion dans le conseil de l'Union.

AMENAGEMENT COTE RUE DE LA SANTE

- Faire faire devis (à HORUS pour commencer) pour portillons et clôture coté ouest, en harmonie avec la haie végétale et compatible avec passage pompiers au niveau du 79.
- Avertir le syndic de l'Union que nous menons cette réflexion.
- Préparer un point d'ordre du jour de la prochaine AG sur ce sujet.

UNION

- Insister auprès de Nexity pour avoir dès que possible le rapport du responsable travaux de Nexity suite à la visite de juillet ?
- Où en sont les comptes de l'union après récupération des derniers grands livres ?
- Date de la prochaine assemblée générale de l'Union ?
- Quand va-t-on passer à la répartition des charges de chauffage copropriété par copropriété ?
- Décider de la réfection de la salle de réunion du 87.

SECURITE

- Demander à Qualiconsult un devis pour l'établissement d'un rapport sur la sécurité et la sûreté de l'immeuble. Ce devis sera inscrit à l'ordre du jour de l'AG 2020 selon son montant.
- Rapport Pouget. Pouget ne retrouve pas de traces de ce rapport et les personnes en charge ne sont plus là !!! Questionnements légitimes sur le sérieux de cette société !
- En complément du futur rapport de Qualiconsult (si validé par la prochaine AG) il sera nécessaire d'avoir plusieurs devis pour les divers travaux recommandés et, dans chaque cas, des devis très clairs. Nécessité de commencer à prospecter quelles sociétés sérieuses pourront être approchées pour réaliser des devis sérieux (par exemple pour le dossier des portes coupe feu).

Date de ce document : 14 Janvier 2020