

- CONSEIL SYNDICAL DU 20 novembre 2019

Compte-rendu

Etaient présents :

M. DENIS / MME GIRARD / M. LAUR / M. MAUREL / M. PERRON
MME DE LA ROCHEFORDIERE / MME TINCELIN

M. FRERE, représentant le Cabinet ATRIUM

Absents excusés :

MME BERMANN / MME BERBESSON / M. SUCHMANN

Emetteur : Richard Maurel

Ont été examinés les points suivants :

1 Opérations concernant le système de contrôle des accès

1.1 Questionnaires

La date limite de retour des questionnaires concernant les postes privatifs est passée. Les questionnaires reçus ont donc été transmis à la société Hayet. Environ 40 lots n'ont pas fait l'objet d'une réponse. Ils seront pourvus avec des postes simples : *Audio avec combiné*.

1.2 Planning

Une réunion a été fixée au 5 décembre à 10h00 pour déterminer les modalités détaillées d'installation ainsi qu'un planning prévisionnel qui devra être définitivement validé pour la fin de l'année. La période d'installation envisagée serait *Fin de janvier – février*.

Participeront à cette réunion:

La société Hayet, La société Damaso, Mme Tincelin, M. Frère, M. Maurel.

2 Modernisation des ascenseurs

2.1 Remplacements

Les ascenseurs des bâtiments 50 et 56 ont été remplacés et livrés à la date prévue, le 18 novembre.

Les remplacements des ascenseurs des trois autres bâtiments ont commencé le même jour.

2.2 Accès au fonds d'ascenseurs

Lors des deux mises en service lundi 18/11, nous avons appris par Mistral que désormais l'accès au fonds d'ascenseurs devrait être limité aux stricts transports de personnes sur des brancards, ce qui était leur destination initiale, largement dévoyée depuis.

Le fait que nous avons été placés devant le fait accompli a conduit le Conseil Syndical à s'en tenir là à chaud. Néanmoins, suite à plusieurs réactions de membres du Conseil Syndical survenues post réunion, il est à penser que ce sujet va être rediscuté lors de la séance de janvier afin de préciser les nouvelles conditions d'utilisation.

3 **Etude concernant les Rez-de-chaussée**

Le plan-projet livré cette semaine par le cabinet LANDAZ n'est pas conforme à nos attentes car peu compréhensible :

- Seule la moitié Stade semble figurer sur le plan
- Ce qui ne permet pas de lire les correspondances avec les entrées coté Rue
- Enfin, l'emplacement proposé pour un parking « Vélos » ne correspond en rien à notre demande

Donc, M. Frère va adresser un courrier au cabinet LANDAZ pour faire rectifier tout cela en vitesse.

4 **Clôture de Loggias**

Après avoir pris connaissance et débattu du Mémo adressé par R. Maurel aux membres du Conseil Syndical, ce dernier a pris les décisions suivantes :

4.1 Vers une Régularisation des tantièmes ?

Considérant la complexité du processus tel qu'on peut l'imaginer, notamment suite à l'audition de ce nous a spécifié Me Franceschi, le Conseil Syndical décide de ne pas engager un Processus de Régularisation. A noter qu'une révision très probable des assiettes de l'impôt foncier devrait conduire la Ville à faire ce travail à notre place dans les années prochaines.

4.2 Contraintes et responsabilités en cas de travaux et de sinistres **concernant les Loggias clôturées**

Le Conseil Syndical estime que des règles et/ou Processus doivent être prédéterminés et soumis à la validation de l'Assemblée Générale pour régir les trois familles de cas suivants :

- Travaux dus à une cause « externe » (décision de l'Assemblée Générale, etc....).
- Travaux dus à une cause de voisinage.
- Dégâts consécutifs à un sinistre : le plus probable est un dégât des eaux.

Il sera aussi souhaitable de clarifier auprès de l'Assemblée Générale les conséquences possibles des appropriations :

- En cas de cession du bien.
- En cas de contrôle fiscal.

4.3 Modalités pratiques

M. Maurel suggère que soit organisée une réunion d'une demi-journée avec Avocat et Architecte pour décliner les cas de figure les plus probables s'inscrivant dans les trois catégories ci-dessus, et y apporter les réponses juridiquement et techniquement appropriées.

Cette proposition est approuvée par le Conseil Syndical.

Vont y participer : Me Franceschi, M. Landaz, M. Denis, M. Frère, M. Maurel

→ M. Frère va organiser cette réunion.

5 Pointage des comptes

M. Laur indique qu'il a procédé au contrôle des comptes au 3^{ème} trimestre → Rien de saillant à signaler si ce n'est le coût excessif de la salle retenue pour les Assemblées Générales en regard du nombre de Copropriétaires présents à ces assemblées.

Il semble que des salles plus petites existent à la même adresse.

M. Frère va se renseigner, et aussi explorer d'autres possibilités (Mairie, etc....).

Rappel : la salle doit être accessible aux personnes dont la mobilité est réduite.

6 Offre pour des Tapis brosse standard

Le Conseil Syndical donne son accord pour communication par Mme de La Rochefordière à la quinzaine de personnes qui ont souhaité bénéficier de l'offre (messages déposés dans les BAL).

Les paiements seront demandés « à la commande », à communiquer sous forme de chèque déposé chez M. Machy.

7 Etude sur la suppression des vide-ordures et l'aménagement des poubelles

En cours. Une communication sera faite par M. Perron lors du prochain Conseil Syndical.

8 Modification des fermetures des portes des parties communes

Nous avons reçu de la société Thoumine une proposition concernant la suppression des pènes sur 32 portes et leur remplacement par des poignées. Une simple poussée sera nécessaire dans le sens de l'ouverture. La fermeture étant déjà assurée par des « grooms ».

Le Conseil Syndical donne son accord sur ce devis de 2 363 € TTC.

9 Rafraichissement de la loge des gardiens

M. Perron a contacté plusieurs prestataires. Aucun ne s'est déplacé. Certains font des offres sur plan. On parle de 1 500 € du m² de surface traité ce qui est énorme.

M. Perron poursuit avec une étudiante en archi, mais dont les contacts « entreprises » restent limités. A suivre donc... → Conclusions pour notre prochain Conseil Syndical de janvier.

10 Affichage concernant le tri sélectif

M. Perron et M. Maurel sont passés sous-sol avec M. Machy pour examiner sur place ce qui peut être fait.

M. Perron propose une maquette pour l'affichage au droit des emplacements du 1^{er} sous-sol. Le Conseil Syndical est d'accord. M. Perron va reprendre contact avec M. Machy pour la mise en œuvre.

11 Affichage d'orientation dans les parkings

M. Perron a commencé à identifier les affichages qui sont à rectifier, ainsi que ceux qui manquent, notamment les indications d'accès aux ascenseurs, aux escaliers, aux sorties.

Les Pictogrammes seront privilégiés.

M. Perron doit refaire un tour complet avec M. Machy et préparer un projet complet pour la fin de l'année. → Sera donc vu lors du prochain Conseil Syndical de janvier.

12 Installation d'un Nichoir et d'un Abri à insectes

La Mairie reprendra la distribution en mars.

13 Eclairage des couloirs

On attend toujours le devis comparatif de la société FTO.

M. Frère va relancer

14 Divers

14.1 Remboursement d'une note d'hôtel

M. Maurel demande l'accord du Conseil Syndical pour le remboursement d'une note d'Hôtel de 170,01 € à M. Elie (Mobilité réduite) qui s'est trouvé dans l'impossibilité d'accéder à son appartement le 30 septembre 2019 en raison d'une panne d'ascenseur.

Le Conseil Syndical donne son accord.

14.2 Devis concernant la suppression de VO

Nous n'avons reçu qu'un seul devis. Manque au minimum Sicre-Lemaire auquel M. Frère va adresser une relance.

14.3 Signalement d'indésirables sur la Voirie

M. Perron signale l'existence d'un site intitulé « Dans ma rue » qui permet de déclarer à la Mairie la présence d'Indésirables sur la voie publique, cet application existe sous la forme d'Appli pour Smartphone ou est accessible depuis un ordinateur à l'adresse suivante :

<https://teleservices.paris.fr/dansmarue/>

Dans les deux cas, l'application semble très complète. Reste à tester l'efficacité des services de la Mairie dans la pratique. A suivre donc... A noter que ce dispositif semble se substituer à l'actuel service d'appel au x »Encombrants » qui s'y trouve englobé.

14.4 Rappel : Date du prochain Conseil Syndical

- 8 janvier à 18h30.

--ooOoo--