

- CONSEIL SYNDICAL DU 15 janvier 2020

Compte-rendu

Etaient présents :

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

M. FRERE, représentant le Cabinet ATRIUM

Absents excusés : aucun

Emetteur : Richard Maurel

Ont été examinés les points suivants :

1 Opérations concernant le système de contrôle des accès

Face à une procédure plus complexe que prévue de la part de la société Hayet, la disponibilité des badges est pour l'instant repoussée au **3 février**. Bien que cette date ne doive pas remettre en cause le reste du planning ci-après, M. Frère va tenter d'obtenir d'avancer celle-ci.

Par ailleurs, il est confirmé que les interventions sur nos bâtiments sont planifiées aux dates suivantes :

Bâtiment 50 : A partir du 24 février avec accès aux appartements les 24 et 25 février.

Bâtiment 52 : A partir du 3 mars avec accès aux appartements les 3 et 4 mars.

Bâtiment 54 : A partir du 9 mars avec accès aux appartements les 9 et 10 mars.

Bâtiment 56 : A partir du 16 mars avec accès aux appartements les 16 et 17 mars.

Bâtiment 60 : A partir du 23 mars avec accès aux appartements les 23 et 24 mars.

Parkings : A partir du 31 mars.

Les affichages en Ascenseurs et « plus » seront faits un mois avant le début des travaux, soit dans la semaine du 20/01.

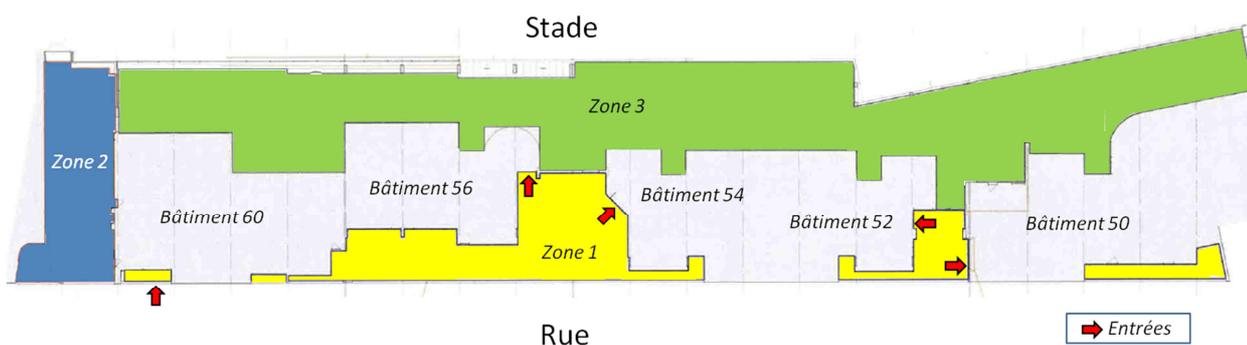
M. Maurel a demandé d'être présent lorsque le « bâti » du bâtiment 50 sera engagé par la société Damaso.

2 Etude concernant les Rez-de-chaussée

2.1 Analyse du premier devis reçu

Un premier devis a été reçu la veille du Conseil Syndical. En conséquence, la discussion a dû se passer du recul nécessaire à des décisions concernant un coût très élevé. En effet, ce devis, sans concurrent pour l'instant, donne quand même une idée des ordres de grandeurs en question.

A notre demande, 3 lots ont été délimités par le cabinet LANDAZ :



Zone 1 : Toutes les parties carrelées donnant sur la rue Cambronne

Zone 2 : Passage vers la crèche, sous le bâtiment 60

Zone 3 : Zone carrelée courant tout le long du Stade

Il est rappelé que les travaux concernent la réfection des étanchéités et donc celle des revêtements.

Les Zones 1 et 2 sont prévues pour une réfection à l'identique des carrelages, avec des matériaux actuels et non glissants. La zone 3 est prévue pour être traitée différemment, avec des carreaux de grande dimension (de l'ordre de 70 x 70 cm), posés sur plots, avec reconsidération de la pente des étanchéités, permettant d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Les montants respectifs sont les suivants :

Zone 1 : 153 190 € TTC

Zone 2 : 86 028 € TTC

Zone 3 : 611 765 € TTC

Auxquels il faut ajouter environ 10% pour inclure les honoraires d'architecte, ceux du Syndic, ainsi que l'assurance Dommage Ouvrage obligatoire.

2.2 Premières réflexions

Le Conseil Syndical est unanime pour reporter le traitement de la zone 3 sine die. Pour le reste les avis restent en suspens en attente des 2 devis manquants, et de précisions de la part du cabinet LANDAZ.

En outre, est soulevé la mise en perspective des dépenses, car il est prévu de demander au cabinet LANDAZ une étude pour la consolidation des voiles bétons avec comme objectif de proposer ce chantier au vote de l'Assemblée Générale 2021.

Il va donc être demandé au cabinet LANDAZ de nous fournir avant le prochain Conseil Syndical une évaluation, fût-ce grossière, du coût de ce chantier. L'option ravalement de la façade arrière, proposée par le cabinet LANDAZ lorsqu'il a été question de ce chantier, est écartée par le Conseil Syndical.

3 Clôture de Loggias

Je rappelle que le sujet de la Régularisation des surfaces a été abandonnée (cf. le PV du dernier Conseil Syndical).

La réunion prévue avec Me Franceschi et le cabinet LANDAZ s'est bien tenue le 7 janvier. Y participaient MM. Frère, Denis et moi-même.

Elle a permis d'établir un document synthétique de 2 pages expliquant les droits et obligations de chacun en cas de travaux ou sinistre touchant aux Loggias. Ce document doit servir de base à un Cahier des charges qui sera proposé au vote de l'Assemblée Générale.

Il sera rappelé à l'Assemblée Générale que cette résolution lui est proposée afin d'en renforcer le poids si nécessaire, et tout autant d'assurer la prise de conscience des Copropriétaires, mais qu'en tout état de cause, ce Cahier des charges ne fait que refléter l'application du droit.

4 Résolutions qui seront proposées à l'Assemblée Générale

Ces résolutions sont les suivantes :

- Réfection des étanchéités des Lots 1 et 2 tels que décrits plus haut, sous réserve de la décision qui sera prise lors du prochain Conseil Syndical.
- Etude par le cabinet LANDAZ pour la consolidation des voiles béton des jardinières.
- Rachat des Gaines de distribution électrique par Enedis en application de la Loi Elan. Ce point fait l'objet par Atrium d'une résolution standard proposée à toutes les Assemblées Générales dont ils ont la charge.
- Condamnation des Vide Ordures. Ce point sera proposé sous réserve que le Conseil Syndical soit en mesure de proposer en « compensation » un plan de réaménagement des locaux libérés par les trémies de collecte, permettant une amélioration globale de la collecte des déchets. Décision lors du prochain Conseil Syndical.

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

Le projet n'a pas vraiment progressé. Nous sommes toujours en attente d'un 2^{ème} devis pour ce qui est de la condamnation des VO. Et nous ne disposons toujours pas d'un plan de réaménagement des locaux en vue de proposer à l'Assemblée Générale un nouveau plan de collecte des déchets.

M. Maurel propose qu'une séance de travail ait lieu demain sur place avec M. Perron et M. Machy afin de déterminer sur plans quelles améliorations proposer, et organiser en conséquence une réunion avec la société Damaso afin de disposer d'un devis concernant les changements proposés au 1^{er} sous-sol.

(Hors réunion : cette séance de travail a bien eu lieu. Un plan des modifications va être établi dans les prochains jours et transmis à Atrium pour demande devis à Damaso et Pasmé2, tous deux concernés)

6 Rafraichissement de la loge des gardiens

M. Perron a contacté plusieurs prestataires. Il semble que 2 prestataires aient finalement accepté de visiter la loge... quand la grève sera terminée.

M. Frère a proposé que la société Bruneau qui a assuré le plan d'aménagement de l'agence Atrium rue Fondary passe aussi à la loge en vue de faire une offre.

7 Affichage concernant le tri sélectif

Tout est prêt : maquettes plastifiées, etc. Ce point sera vu demain avec MM Perron et Machy en vue de mise en place rapide.

8 Affichage d'orientation dans les parkings

M. Perron a identifié avec M. Machy la totalité des affichages qui sont à rectifier ou compléter. Reste à passer la commande de la signalétique qui en résulte.

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

La Mairie reprendra la distribution en mars. Mis en attente.

10 Eclairage des couloirs

On attend toujours le devis comparatif de la société FTO.

M. Frère va relancer.

11 Divers

11.1 Formation des gardiens

Une formation des 3 jours a été proposée à Mme et M. Machy avec comme sujet « La résolution des conflits en Copropriété ». Devant le peu de pertinence de ce sujet avec notre Résidence, et en accord avec nos Gardiens, M. Maurel a demandé à Atrium que cette formation soit supprimée.

11.2 Date des prochains Conseils Syndicaux

- **26 février**
- **11 mars**
- **13 mai**

Toutes à 18h30.

--ooOoo--