

COMPTE-RENDU

Etaient présents :

Mme TINCELIN / Mme DUMARQUEZ / Mme de la ROCHEFORDIERE / Mme BERBESSON
M. DENIS / M. AUDOUARD / M. LAUR / M. POLAILLON

M. FRERE, représentant le Cabinet ATRIUM

Emetteur : Benoît AUDOUARD

Ont été examinés les points suivants :

1- Ravalement

La durée prévue des travaux est de 15 mois, en 2 tranches. Le début de la première tranche devrait avoir lieu vers avril 2023.

Lorsque les bâtiments de la première tranche seront identifiés, les copropriétaires seront avertis pour qu'ils puissent anticiper le retrait du mobilier éventuellement présent sur leurs balcons. Nous rappelons que la terre des jardinières sera retirée, entreposée puis remise par la société intervenante (Ne concerne pas les plantes).

Le conseil syndical verra ultérieurement s'il sera possible pendant les travaux de stocker sur la coursive des plantes en pot ainsi que d'éventuels parquets amovibles placés par certains copropriétaires sur leur balcon.

L'appel de fond travaux de cette fin d'année inclut à la fois l'appel de fond pour le ravalement ainsi que la déduction du fond travaux. Il est moins élevé que celui de janvier qui n'inclura pratiquement plus de déduction du fond travaux.

Afin de permettre aux copropriétaires d'anticiper cet appel de fond de janvier, le courrier d'appel de charge sera envoyé mi-décembre 2022.

En séance nous observons une déduction du fond travaux sur le premier appel différent entre bâtiment. Le cabinet Atrium se renseigne sur la règle appliquée par bâtiment.

2 – Travaux de fermeture de la résidence et racks à vélo

Un échantillon de grille sera posé le 13 octobre 2022 pour quelques jours afin de vérifier la qualité de fabrication ainsi que sa résistance.

Une fois cette phase de test passée et réussie, la fabrication complète de la grille sera lancée. Le matériel devrait être réceptionné vers fin décembre 2022 pour une installation 8 à 15 jours plus tard, en janvier 2023.

L'architecte, M. Landaz, conseille de procéder à l'installation des racks et gardes-corps une fois le ravalement terminé pour garder l'espace de la coursive pour le stockage des matériaux et éviter d'abîmer ce matériel.

Le conseil reporte donc l'installation des racks à vélo ainsi que des garde-corps post ravalement. Le coût de cette installation ne sera pas inclus dans les appels de fond travaux de l'exercice 2022/2023.

Le conseil décide en séance de retenir la couleur aluminium gris pour les racks à vélos ainsi que les gardes-corps, en harmonie avec la grille.

3- Demande de l'agence de voyage d'avancer sa vitrine

L'agence de voyage située au 60, rue Cambronne demande à avancer sa vitrine pour la placer en alignement du mur de brique.

Le conseil donne un accord de principe pour céder à titre gracieux le petit terrain de la copropriété. Cela permettrait d'avancer ce premier panneau de vitrine, le plus à gauche en regardant l'agence. Le conseil indique que les frais d'installation seraient à la charge de l'agence.

Si l'agence confirme son souhait, ceci fera l'objet d'une résolution à voter lors de la prochaine assemblée générale.

L'agence de voyage a également fait une demande pour avancer le reste de la vitrine mais cette demande reste floue quant à son résultat. Le conseil syndical demande que l'agence précise son projet.

4- Vide-ordure du 56

Trois fournisseurs ont d'abord été consultés pour remplacer le système actuel de vide ordure, avec vis sans fin motorisée, par un système passif comme celui du 54. Ces 3 fournisseurs ont refusé de répondre à l'appel d'offre.

Ceci a fortement retardé le projet.

Un 4^e fournisseur a été trouvé pour construire la pièce sur mesure et sous-traiter son installation. Le devis vient d'être validé, la pièce devrait être reçue et installée dans 1 mois environ.

5- Fuite d'eau

Il n'y a pas de fuite d'eau connue au moment du conseil. Toutefois, lors d'une récente fuite chez un particulier, un compteur d'eau ne fonctionnait pas.

Le conseil syndical demande à ce que Géréco nous indique si, grâce au télé-relevé :

- Il est possible de détecter si d'autres compteurs ne fonctionnent pas,
- Il est possible de détecter des fuites d'eau via une analyse de la consommation.
- Il est possible pour chaque propriétaire d'avoir accès à sa consommation plus d'une fois par an.

6- Pression d'eau

Des variations de pression sont constatées par les copropriétaires depuis cet été. Une première intervention de la société Disdero a permis de réduire le phénomène sans le corriger totalement.

Le vase d'expansion doit être changé pour terminer la réparation. Nous sommes dans l'attente de l'intervention de Disdero qui sera relancé par Atrium Gestion.

7- Coût de l'eau chaude

Le conseil syndical demande des précisions sur le coût de l'eau chaude à Atrium Gestion afin d'identifier des pistes d'optimisation des coûts.

Point en cours d'investigation dans deux bâtiments : Il faut attendre plusieurs minutes avant l'arrivée d'eau chaude.

8- Coût de l'électricité pour les parties communes

Le prix de l'électricité pour les parties communes de la copropriété a été négocié à un prix fixe jusqu'à décembre 2024. Le conseil s'en félicite.

9- Fenêtres

La société Tryba a été retenue il y a quelques années par le conseil syndical pour son respect du cahier des charges ainsi qu'une ristourne proposée.

Mme Berbesson reprend ce dossier et travail à un nouvel appel d'offre. Le cahier des charges actuel oblige à l'usage d'aluminium anodisé en façade côté rue. Ce traitement coûteux devient rare et réduit le nombre de sociétés en capacité à répondre à l'appel d'offre.

Avec les progrès du laquage au four, l'anodisation perd de son intérêt et son surcoût ne paraît plus justifié au conseil syndical.

Mme Berbesson va travailler sur la base du cahier des charges actuel avec comme modification l'autorisation d'un laquage au four couleur aluminium anodisé, pour garder l'esthétique actuelle.

Le conseil portera ensuite au vote lors d'une assemblée générale la modification du cahier des charges.

10- Proposition de stores externes

M. Audouard propose l'étude de la pose de stores verticaux sur rail sur les fenêtres ne donnant pas sur une terrasse (à la charge de chaque copropriétaire intéressé). Un store pourrait être placé entre la fenêtre et le rail du volet.

Si la pose est possible, ceci permettrait de placer des stores protégeant l'été de la chaleur du soleil tout en laissant passer de la lumière.

Mme Berbesson ajoute ce point à son étude sur les fenêtres.

11- Audit thermique

L'audit n'est pas encore réalisé. Il faut attendre cet hiver pour que des photos en infrarouge soient faites.

Le conseil syndical demande à Atrium Gestion de presser l'entreprise pour que le questionnaire prévu dans l'audit soit réalisé très rapidement.
