



Procès verbal du Conseil Syndical du 15 mars 2006

Etaient présents :

MM. Audidière, Baur, Beauvallet, Bussière, Delclos, Dupré, Grisay, Guétrot, Laurier, Leclercq, Merle, Mirabel, Monnet, Rigaud ;

Excusés :

Mmes Courbet, Thomas; MM. Belbeoch, Blancard de Léry, Grinbaum, Lajaunias, Thomas.

1. Point sur les travaux :

Exécutés

- . réfection des raccords de maçonnerie et remise en peinture de la **descente de la rampe** d'accès parking (sté BATEI) ;
- . réfection des **vide-ordures** des 8 et 10 rue des Réservoirs avec la mise en place de carrelages industriels (sté BATEI) ;
- . remise en peinture de la totalité des locaux **vide-ordures** par les gardiens.

en cours

- . remplacement des plafonds des **cabines d'ascenseurs** (1ère phase concernant les petites cabines (entreprise GIRAUD) :
 - a) Ilot A 18-20 et 22 (fait) avenue des Canadiens et 9 allée Frères Lumière
 - b) Ilot B 1 allée Frères Lumière et 4-6 avenue A. Briand(l'opération se déroulera au rythme de 2 appareils par semaine)
les grandes cabines seront traitées ensuite, pour un achèvement fin avril 2006.
- . reprise du caniveau des boxes du parking Ilot A au 3ème sous-sol entre le 18 avenue des Canadiens et le 9 allée des Frères Lumière (en cours de réalisation par la sté BATEI).
- . reprise des **sous-faces de balcons** : la 2^{ème} tranche (10 lots) sera effectuée dès que les conditions météo le permettront.

2. Litige EDF

Après de nouveaux rendez-vous avec EDF, les paramétrages des compteurs et les raccordements des trois sous-stations ont été à nouveau vérifiés et corrigés. La concordance entre les consommations facturées par EDF et les comptages effectués par

nos soins est donc en principe désormais assurée.

Les analyses comparatives relatives au chauffage de base, à la production d'ECS et aux autres services (éclairage des parkings en SS...) vont pouvoir être poursuivies.

3. Contrôle des consommations d'eau froide sur branchement zone espaces verts au 18 avenue des Canadiens

La société CERESO a effectué des recherches de fuite sur l'ensemble de la distribution. La société CLAISSE a procédé à la réparation des vannes sur le maillage du réseau extérieur. La société SADE doit remplacer le clapet anti-retour sur le branchement de la Compagnie des Eaux à l'origine du dysfonctionnement du compteur.

Un contrat d'entretien périodique de ces vannes sera souscrit par le syndic.

4. Travaux de modernisation et mise en conformité des ascenseurs

Le cahier des charges a été établi par le cabinet E.C.A., suivi d'un dossier de consultation auprès de 5 sociétés pouvant assurer ce type de prestations.

L'ouverture des plis, en présence de la commission travaux, sera effectuée semaine 12.

Les conclusions du cabinet ECA sur le choix des prestataires seront présentées le 06/04/06 en conseil syndical restreint, puis portées à la connaissance du conseil syndical du 26/04/06, en vue d'arrêter les propositions à l'assemblée générale du 31/05/06.

5. Autres points de gestion générale

Les deux courtiers sollicités pour renouveler **le contrat d'assurance de la résidence, à effet du 01/01/07**, seront chargés de l'établissement des bases nécessaires à la consultation d'un nouveau fournisseur.

Les nouvelles perspectives, relatives à la **modernisation des moyens de règlement des charges** auprès du cabinet VILLA, devraient être connues en juin 2006.

La diffusion du nouveau règlement de copropriété sera disponible en format PDF sur le site Internet (le-panoramis.net) et à la demande au syndic en édition papier.

Les résultats de la **campagne d'entretien préventif effectuée par PROXISERVE** sont insuffisants en terme de taux d'appartements accessibles, face à la multiplication de sinistres de dégâts des eaux enregistrés dans la résidence. La gêne occasionnée par ces désordres répétés et le surcoût qu'ils entraînent sur la prime d'assurance de la copropriété vont conduire le syndic à informer les copropriétaires, qui refusent l'accès à leurs locaux, des risques qu'ils encourent quant à leurs responsabilités vis-à-vis des assurances et de la copropriété.

L'adaptation de **la capacité des conteneurs de tris sélectifs** mis à notre disposition par la Ville, aux besoins et aux possibilités (surfaces disponibles) offertes par la résidence, fera l'objet d'une enquête avec les gardiens. L'enjeu est important : **120 € d'économie, par tonne triée, sur les impôts locaux !**

Malgré la présence d'antennes paraboliques collectives sur chacun des deux îlots A et B, offrant un potentiel théorique de 240 chaînes numériques (30 transpondeurs), un certain nombre de résidents persistent dans **l'installation de paraboles individuelles**, au

mépris des dispositions réglementaires en vigueur. Le conseil syndical a donné instruction au syndic, comme cela a déjà été fait face à l'encombrement de certains balcons, **d'agir par voie de sommation d'huissier** auprès des résidants concernés.

La réactivité du site Internet de la résidence doit être améliorée, au plan technique, pour permettre des mises à jour en temps réel, au plan fonctionnel, en obtenant du cabinet VILLA une communication plus rapide et systématique des informations.

6. Elaboration de l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale fixée au 31 mai 2006

Cette élaboration sera arrêtée lors du conseil syndical du 26/04/06. Outre la question des travaux relatifs aux ascenseurs, le conseil syndical se propose **d'établir une liste, révisable chaque année, des gros travaux à entreprendre sur la résidence dans un cadre pluriannuel** (travaux de voirie, réfection des paliers...) ; **toute préoccupation ou suggestion des copropriétaires** à cet égard, auprès du conseil syndical ou du syndic, sera la bienvenue avant l'assemblée générale. Cet ordre du jour prévoira également les propositions d'aménagements intérieurs à la résidence, susceptibles de profiter utilement des travaux de réhabilitation de la rue des Réservoirs entrepris par la ville de Saint-Maurice. Ce projet de réhabilitation fera l'objet d'une concertation publique préalable avec les résidants du quartier Panoramis, à prévoir au 2^{ème} trimestre 2006.

Alain GUETROT
Président du conseil syndical