



## **Compte rendu du Conseil Syndical du 5 septembre 2006**

Etaient présents :

Mme THOMAS, MM. AUDIDIÈRE, BAUDRY, BEAUVALLET, BLANCARD DE LERY, DELCLOS, GRISAY, GUETROT, LECLERCQ, RIGAUD, THOMAS.

Absents excusés :

MM. BELBEOC, DUPRE, GRIMAUD, LAJAUNIAS, LAURIER, MERLE.

### **1 - SUITE A DONNER AUX DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 31 MAI 2006**

#### TRAVAUX GROS ENTRETIEN

a) Réfection étanchéité des terrasses au 1 allée des Frères Lumière

Après consultation des sociétés ECV, ESBEI et ITEC, l'offre de la société BATEI reste la moins disante. Les travaux sont prévus dans le courant du mois d'octobre 2007 dans le cadre du budget voté de 32 744 € TTC.

b) l'entreprise GIRAUD reprend les éclairages des plafonds cabines d'ascenseurs.

c) Le reste concerne essentiellement des interventions financées sur la dotation budgétaire de 2007 : création de colonnes sèches – création de carrelage et faïences industrielles dans les vide-ordures du 24 avenue des Canadiens et du 6 rue des Réservoirs (consultation en cours), traitement des éclats et fissures des sous faces de balcons – liste à déposer chez les gardiens Ilôts A et B – interventions prévues au printemps 2007 sauf caractère d'urgence nécessitant une action ponctuelle.

#### DIVERS – VENTE DU BOX DE SANTIS :

Madame DESCHAMPS représentant l'Etude de Maître HUGOT, notaire, en charge de la rédaction des actes n'a toujours pas convoqué les acquéreurs malgré plusieurs relances du syndic. Un compromis a cependant été rédigé et nous ne devrions pas tarder à être fixés

sur une date de signature.

## ETAT D'AVANCEMENT DES DEPENSES 2006

La situation de l'état d'avancement des dépenses arrêté à fin août indique que nous sommes à 51,73 % du budget proposé hors ventilation des dépenses EDF, eau froide et ECS. Sauf incident, ce budget devrait permettre de faire face aux dépenses de l'exercice 2006.

## **2 – ASCENSEURS : MISE EN CONFORMITE RELEVANT DES EXIGENCES DE LA LOI S.A.E ET TRAVAUX DE MODERNISATION**

Après le résultat de la consultation menée par le cabinet E.C.A. auprès de quatre grands, SCHINDLER, OTIS, KONE et THYSSEN-KRUP, et suite à l'inscription du Syndicat des Copropriétaires à l'UNARC, trois autres ascensoristes de structure plus modeste ont été approchés et deux autres sociétés ont été sollicitées par le syndic.

Le dépouillement définitif des offres sera fait à la fin du mois d'octobre 2006. Les entreprises les mieux disantes seront réunies par la Commission en charge du dossier pour fixer le choix définitif du prestataire, en tenant compte de la capacité à limiter la période d'immobilisation des appareils pour les usagers, en privilégiant pour les bâtiments les plus hauts et ceux qui comportent le plus de logements, les périodes de juillet et août, sans négliger bien évidemment l'aspect du coût des travaux dans la performance des offres reçues, en mettant en œuvre, enfin, les modalités de financement dans la conformité du vote de l'Assemblée.

Une simulation de l'offre facultative d'emprunt CREDIT FONCIER a été adressée individuellement à chaque copropriétaire étant entendu que ceux qui opteront pour ce prêt ne devront pas s'acquitter des 5 appels spécifiques qui seront établis selon l'échéancier voté à la dernière Assemblée.

## **3 – EDF-SOFRATHERM**

Après plusieurs réunions de la commission, on est prêt d'aboutir sur la vérité des consommations. Depuis septembre 2005, si nous avons relevé des différences modestes d'un mois à l'autre sur les postes ALEZAN (Ilot A) et HONGRE (Ilot B), nous rencontrons un réel problème sur le poste ARDENNAIS (Ilot A), EDF facturant 30 à 40 % de plus que le cumul de nos sous-comptages.

Il a donc été décidé de faire appel à l'APAVE, bureau de contrôle, et suite à leur audit du 4.09.2006, nous savons que les comptages électroniques fonctionnent correctement et sont correctement câblés. En ce qui concerne les sous-comptages électromécaniques, un problème a été constaté au niveau de la connexion du sous-comptage ECS du bâtiment K du poste ARDENNAIS entraînant une erreur dans le comptage des puissances consommées.

Les transformateurs d'intensité sont inadaptés sur l'eau chaude sanitaire des bâtiments G et K ainsi que sur les services généraux. Il convient donc d'appliquer des coefficients sur les puissances lues.

Suite aux préconisations de l'APAVE, des dispositions ont donc été prises pour que la société MANEI ENERGILEC définisse la remise en état des connexions sur le poste

ARDENNAIS.

Sur l'optimisation des dépenses EDF, des contacts sont menés auprès d'E.D.F. ENERGIE NOUVELLES, l'objectif étant de maîtriser les appels de puissance en mettant en place des optimiseurs d'énergie ce qui devrait permettre de réaliser des économies de gestion, d'assurer la maintenance et le suivi en télégestion, le tout moyennant un contrat de 6 ans avec une redevance égale à une partie des économies réalisées. Le gain estimé, à partager, serait de l'ordre de 30 000 € par an.

Le matériel installé étant à l'issue du contrat la propriété du syndicat pour un prix forfaitaire de 1 € par optimiseur avec par retombées secondaires la maîtrise des dépassements du seuil de puissance souscrite, le suivi des consommations de chaque poste permettant de mieux quantifier les économies.

Nous devons, pour assurer la mise en place de ce contrat, dresser l'état inventaire des contacteurs, et apporter des améliorations sur la ventilation du poste ARDENNAIS, parfaire enfin la remise à niveau des T G B T suivant état des lieux des services EDF et APAVE.

Le chiffrage de ces dispositions est en cours d'élaboration auprès de plusieurs prestataires.

En ce qui concerne les consommations ECS au robinet, on note de façon systématique trop d'absents lors du passage du releveur, ou pas de retour de la fiche réponse. Certains logements restant donc sans relevé sur plusieurs exercices ce qui entraîne l'application de forfaits. Les modalités actuelles de relevé effectuées par PROXISERVE ne donnent donc pas satisfaction.

On se posera notamment la question de savoir s'il y a un intérêt à mettre des compteurs individuels en radio-relevés.

#### **4 - ESPACES VERTS**

Au cours du mois de juillet dernier, après de multiples rappels à l'ordre lancés auprès de la société JARDECO et devant la médiocre qualité du fleurissement d'été, un état des lieux a été dressé par huissier suivi de la résiliation à effet immédiat de leur contrat venant à échéance au 31.12.2006.

Suivant base du dossier d'appel d'offres d'octobre 2005, il a été fait appel à la société GARDEN SERVICE dont la proposition a été renégociée dans le même périmètre financier que le prestataire sortant soit 28 700 € TTC.

Après une première remise à niveau des prestations d'entretien, et à l'issue d'une réunion de la commission espaces verts prévue le 20 octobre prochain, nous établirons la campagne des plantations hivernales et autres travaux de remise en état de certains massifs et pelouses en mauvais état.

#### **5 - ASSURANCE MULTI RISQUES IMMEUBLE**

Au cours d'une rencontre avec la Direction du cabinet ICADE-VILLA, les représentants du Conseil Syndical ont manifesté leur détermination à faire aboutir la renégociation du contrat d'assurance en place dont le coût ne cesse de croître de façon sensible chaque année avec un montant de franchise élevé.

La non prise en compte des consignes strictes et le non respect des engagements pris par

ICADE-VILLA ne seraient pas sans conséquence sur les relations futures en particulier lors de la reconduction du contrat du syndic.

## **6 - ENTRETIEN PROXISERVE**

Rappel des mesures à mettre en place pour améliorer le taux de pénétration dans les appartements lors de la visite annuelle d'entretien des équipements de robinetterie et vannes d'arrêt.

Une lettre nominative a été adressée à chaque copropriétaire absent lors de la visite du technicien de la société PROXISERVE en préconisant la nécessité absolue de faire contrôler les robinets d'arrêt ainsi que l'ensemble de la robinetterie, ce pour réduire les consommations d'eau au niveau de la résidence et d'agir efficacement sur la masse des sinistres dégâts des eaux ; étant précisé que les personnes qui refusent la visite s'exposeront à la non prise en charge du sinistre dont elles seraient directement responsables par les compagnies d'assurance respectives en cas de mise en cause.

Il est rappelé que sur les différentes pièces et contrats mis à disposition par le syndic, il manquait certains contrats. Les éléments figurant sur la liste inventaire seront transmis dès que possible au Conseil Syndical.

Le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale du 31 mai 2006 a été adressé en Recommandé AR à l'ensemble des copropriétaires y compris à ceux qui s'étaient exprimé favorablement à l'ensemble des résolutions portées à l'ordre du jour.

Il est demandé expressément au cabinet ICADE VILLA de prendre en charge les frais de cet envoi non justifié.

## **7 - AMENAGEMENT DE LA RUE DES RESERVOIRS**

Comment gérer le fait de ne pas réunir la double majorité de l'article 26 pour décider des travaux à engager au titre de la résidence sachant que 80 à 85 % des présents et représentés ont adhéré au projet ?

Une réunion publique d'information avec la Mairie permettra de motiver le plus grand nombre, sachant que cette question sera à nouveau portée à l'ordre du jour et en seconde lecture article 26b (majorité limitée au 2/3 des voix des présents et représentés) de la prochaine Assemblée, dont la date sera avancée au 23 avril 2007.

## **8 - DIVERS**

Il est demandé de faire procéder à la révision des portes des sas d'accès aux sous-sols, au réglage des ferme-portes et petite serrurerie, de changer enfin les combinaisons des codes des entrées qui en sont équipées, avant la prochaine période de congés.

Le calendrier des prochaines réunions du Conseil Syndical a été fixé comme suit :  
lundi 6 novembre 2006,  
lundi 8 janvier 2007,  
lundi 12 mars 2007.