



Compte-rendu du conseil syndical du 6 novembre 2006

Etaient présents :

Mme Courbet, MM. Audidière, Baudry, Beauvallet, Blancard de Léry, Bussière, Delclos, Grisay, Guétrot, Laurier, Leclercq, Mirabel, Rigaud, Thomas.

Etaient excusés :

Mme Thomas, MM. Belbeoc, Dupré, Grinbaum, Merle, Monnet.

Une réunion du bureau du conseil syndical, regroupant les responsables de commission (MM. Audidière, Beauvallet, Grisay, Guétrot, Monnet) s'est tenue préalablement, le 3 octobre 2006. Sur la base des conclusions de cette réunion, une lettre recommandée AR a été adressée au Président du cabinet VILLA, précisant les objectifs d'amélioration de la gestion de la résidence, attendus par le syndicat des copropriétaires. Désormais, le conseil syndical mettra tout en œuvre pour inscrire son action dans le cadre ainsi fixé. Enfin, le conseil syndical souhaite reconsidérer la rédaction du nouveau règlement de copropriété, au regard de ses observations sur l'actualisation de certaines données.

1. Organisation du suivi budgétaire

Il est convenu avec le service comptabilité du cabinet, que seront systématiquement fournis tous les deux mois, en amont de chaque réunion du conseil syndical, les états de relevé général des dépenses, de comparaison budgétaire et de situation de la trésorerie de la résidence. Le nouveau plan comptable (loi SRU) sera mis en œuvre à compter du 01/01/2007. Par ailleurs, le calendrier d'arrêté des comptes 2006 respectera bien la date prévue de la prochaine assemblée générale, fixée au 23 avril 2007.

2. Compte-rendu des commissions

Comptabilité et assurances

Outre les améliorations obtenues en 1 dans le domaine budgétaire, la commission a décidé, parallèlement aux instructions données au syndic de résilier le contrat actuel d'assurance de la résidence, ce qui est fait, et d'obtenir par appel d'offres un nouveau contrat au 01/01/2007, de recourir parallèlement et à son initiative, à la mise en concurrence d'au moins deux courtiers indépendants du cabinet VILLA.

Mise en conformité et rénovation des ascenseurs

Le syndicat dispose de l'offre de 8 ascensoristes (ATENA, IREA, KES, KONE, MANEI, OTIS, SCHINDLER, THYSSEN), dont le cabinet ECA achève l'analyse qualitative. Une série de réunions bilatérales commission/syndic/maître d'œuvre, avec les quatre « mieux disant » est en cours de programmation ; l'objectif est d'arrêter un choix définitif de l'entreprise d'ici au 15 décembre 2006.

EDF et SOFRATHERM

La conformité des mesures de consommation EDF, effectuées par la copropriété, avec les consommations facturées par EDF est une question résolue. Des discussions sont menées avec « EDF Energies Nouvelles » sur l'intérêt d'installer un système d'optimiseurs de gestion de la consommation EDF, en vue de diminuer le montant des abonnements.

Une mise au point avec la direction de SOFRATHERM, titulaire des contrats P2 et P3 d'entretien des installations de production d'eau chaude sanitaire (ECS) et de chauffage de base, a également été effectuée. Les analyses approfondies effectuées par la commission et partagées avec l'exploitant devraient déboucher également sur des améliorations de la gestion des installations.

Proxiserve et comptage ECS dans le bâtiment A

La situation actuelle n'est pas satisfaisante, dès lors que le taux des relevés effectifs effectués par Proxiserve est notoirement insuffisant et conduit à nombre élevé d'estimations au forfait. Les méthodes de relevé devront donc être totalement reconsidérées, en recourant, par exemple, à l'installation d'un télérelevé.

Espaces verts

La commission espaces verts a effectué une tournée de la résidence le 20 octobre 2006. Elle propose un programme de réhabilitation des végétaux estimé à 5000 € T.T.C., ainsi que l'abattage de 3 peupliers, face à l'HIPPOTEL, à l'origine d'un sinistre sur les canalisations de la résidence (dégâts estimés à 11000 € T.T.C.), pour un coût de 1900 € T.T.C. Le conseil syndical approuve ces deux opérations à l'unanimité et mandate le syndic pour obtenir deux devis complémentaires pour la réparation des canalisations.

Personnel

Le syndic a dénoncé le contrat de nettoyage du bâtiment A avec l'entreprise MORIN, sous un préavis de trois mois. Une consultation est en cours pour la remplacer. Compte tenu de législation en vigueur, le choix d'un nouveau prestataire n'aura aucune conséquence sur l'emploi ni les conditions contractuelles des personnels actuellement affectés sur le site, qui donnent entière satisfaction.

3. Autres opérations en cours

La réfection d'une terrasse de l'îlot B, inscrite au budget 2007, devra être réalisée avant la fin de l'année 2006. Le conseil syndical demande que le montant des dépenses figure dans les comptes de 2006, afin de conserver la possibilité de couvrir un nouveau sinistre de cette nature en 2007.

Les recherches menées sur l'origine des inondations, au 2^{ème} sous-sol des parkings, ont permis d'identifier une rupture de la canalisation des eaux pluviales, à 5.5 m de profondeur. Selon le mode d'intervention qui sera préconisé par les spécialistes, chemisage ou tranchée, le coût de la réparation peut varier de 5000 à 25000 € T.T.C.

4. Environnement de la résidence

Une concertation publique sur l'aménagement du tronc commun A4/A86 (bandes d'arrêt d'urgence, protections phoniques, aménagements paysagers, traitement des eaux...) est prévue le 29/11/2006 à 20h00, salle Louis Juvet (celle de l'assemblée générale).

Le prochain conseil syndical est fixé au lundi 8 janvier 2007, à 20h30, salle du conseil, 22 avenue des Canadiens.