



Compte-rendu du conseil syndical du 21 mai 2007

Etaient présents : Mmes Ballant, Courbet, Thomas, MM. Audidière, Baudry, Beauvallet, Blancard de Léry, Bussière, Dupré, Grinbaum, Grisay, Guétrot, Leclercq, Merle, Mirabel, Monnet, Sicard(cabinet VILLA), Thomas, Udréa.

Etaient excusés : MM. Delclos, Lajaunias, Laurier, Rigaud.

1 - Election du bureau

Aucune nouvelle candidature à la fonction de Président du conseil syndical ne se déclarant, M. Guétrot est confirmé dans ses fonctions pour un an. Les responsables de commissions : MM. Audidière, Beauvallet, Grisay, Guétrot, Monnet sont également reconduits. Le bureau du conseil syndical reste donc inchangé.

2 - Compte-rendu des commissions

Comptabilité et assurances

Le relevé général des dépenses à fin avril comporte un certain nombre d'améliorations, sans toutefois refléter l'ensemble des éléments souhaités pour un véritable suivi de gestion par le conseil. La commission financière se rendra au service comptabilité du syndic pour préciser ses objectifs en la matière.

Un point du nouveau contrat d'assurances sera effectué le 24 mai avec le courtier ACBS et ACE Europe.

Mise en conformité et rénovation des ascenseurs

Les travaux de la 1^{ère} tranche ont démarré comme prévu, le 14 mai, pour une durée de six semaines. Le matériel été approvisionné normalement. Une réunion de chantier hebdomadaire (MANEI, maître d'œuvre, syndic, conseil syndical) est prévue chaque lundi matin à 10h00.

En matière d'entretien des anciens ascenseurs, deux cages d'escalier (A et D) du bâtiment B ont connu des pannes répétitives. La récupération de pièces sur les ascenseurs démontés devrait permettre le réapprovisionnement en pièces détachées qui a pu faire défaut dans la réparation de ces pannes.

Parallèlement, un contrôle détaillé des prestations d'entretien prévues au contrat a été mis en place par M. Grisay, afin de ne pas retomber dans les difficultés constatées avec SCHINDLER.

EDF et SOFRATHERM

L'installation des optimiseurs en vue de piloter les appels de puissance EDF sera achevée d'ici au 15 juin. Les essais seront effectués en deuxième quinzaine de juin. Depuis avril, dans l'attente de définir un nouvel abonnement EDF lors du démarrage du chauffage de base avec les optimiseurs, la copropriété bénéficie d'une facturation d'abonnement avantageuse, sur la seule base des puissances réellement appelées.

L'amélioration du contrôle des installations de production d'eau chaude sanitaire (ECS) se poursuit : déplacement d'un certain nombre de sondes de température et adjonction/remplacement de compteurs de l'eau froide réchauffée dans les sous-stations.

Proxiserve et comptage ECS dans le bâtiment A

Le syndic et le conseil syndical commencent l'élaboration du cahier des charges destiné à l'appel d'offres sur le téléreporter décidé en assemblée générale

Espaces verts

La commission espaces verts est en attente d'une proposition de Garden Service, en vue d'alimenter la réflexion sur l'évolution des espaces verts de la résidence.

Personnel et sous-traitance

Suite à la résiliation du contrat de nettoyage, un appel d'offres a été lancé par le syndicat. Cinq entreprises, couvrant un large éventail de taille et de localisation géographique, ont répondu : C+NET, MK10, SNR Morin, NEOVA, Le Dauphin. Le syndicat et la commission ad hoc du conseil syndical recevront les différents candidats le vendredi 1^{er} juin au matin, afin d'obtenir des précisions sur leurs propositions. Le choix définitif devrait intervenir au plus tard fin juin.

3 - Autres opérations en cours

Réfection des terrasses

Dans la perspective de la réfection des deux terrasses du bâtiment A inscrites au budget 2007, le conseil syndical demande au syndicat de dresser un état des terrasses privatives et non accessibles de la résidence.

L'établissement de cet état est un préalable au lancement d'un appel d'offres pour la réalisation des deux terrasses prévues. Cet état permettra en outre d'apprécier le montant total des investissements susceptibles d'être mobilisés dans l'avenir sur les réfections d'étanchéité en terrasses.

Audit des box en sous-sol

Comme prévu à l'assemblée générale, l'examen des pré requis indispensables en vue de la réalisation de box en sous-sol sur initiative individuelle, sera lancé avec l'aide d'un consultant extérieur. Un recensement et un diagnostic de l'existant seront effectués, en vue de l'établissement d'un cahier des charges applicable aux constructions existantes et futures.

Paliers du 14 rue des Réservoirs

M. Beauvallet fait part au conseil de la demande des copropriétaires du 14 rue des Réservoirs de procéder à la réfection de leurs paliers. Le conseil fait valoir qu'une telle initiative relève exclusivement de la compétence de l'assemblée générale et des dispositions du règlement de copropriété en matière de répartition des charges immeubles. Pour autant, il est intéressant que ces copropriétaires préparent les solutions qui auraient leurs faveurs, afin de faire avancer un dossier qui a déjà été abordé par le conseil syndical en assemblée générale, lors de discussions relatives à la création du fonds de réserve.

4 - Relations avec le syndicat

Suite à la motion votée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, lors de la dernière assemblée générale, M. Barthe, Directeur général d'Îcade VILLA, a souhaité rencontrer le Président du conseil syndical, le 23 mai 2007. Fort de cette motion, le conseil syndical s'est proposé de mettre en avant à cette occasion, les orientations prioritaires suivantes :

L'amélioration et la modernisation impératives de la logistique : *anticipation et organisation des assemblées générales, généralisation des échanges électroniques, réforme des méthodes de suivi comptables...*

L'exigence d'une rigueur permanente dans la préparation et le suivi diligents des opérations : *multiplication des appels d'offres, saisine systématique du conseil syndical avant décision, mise à disposition de référentiels actualisés (règlement de copropriété, catalogue des contrats, carnet d'entretien, tableaux de bord budgétaires...), transparence des relations...*

Ces orientations ont été portées à l'attention de M. Barthe qui se rendra sur la résidence le 15 juin. A titre conservatoire, il est prévu de lancer, dès à présent, un système de suivi systématique et exhaustif des opérations en cours par le conseil syndical, lors de la visite de M. Sicard, chaque vendredi matin.

Le souci du conseil syndical d'apporter son concours actif, tel qu'il l'a déjà manifesté dans le traitement de nombreux dossiers récents importants (assurances, ascenseurs, EDF, Sofratherm, Proxiserve...), à la réalisation de ces objectifs, est plus que jamais acquis.

5 - Environnement de la résidence

La ville de Saint-Maurice a lancé l'appel d'offres relatif à la réhabilitation du souterrain des chevaux ; le dépouillement des offres pour la réalisation d'un parking sous l'échangeur A4/A86 est en cours. Le dossier d'appel d'offres de la rue des Réservoirs est en préparation. Une mise au point avec la mairie de Joinville est prévue le jeudi 7 juin.

Le prochain bureau du conseil syndical est fixé au mardi 26 juin 2007, à 20h30, salle du conseil, 22 avenue des Canadiens.

Alain GUETROT
Président du conseil syndical