

## Compte rendu du Conseil Syndical du 29/09/2021 à 18h00 Copropriété « LES MYOSOTIS »

Membres présents : M.JOUBERT - M.LAOUT – M.BRAUN – M. FAUVET– M.GIAUFRET– M. VAN POECKE– M.WALTER – Mme. ABZOUZI - Mme PONS

### Liste des points abordés :

- Point sur les contrats :

➤ Résiliation ISTA : (compteurs eau froide / Eau chaude sanitaire) :

Conformément à la décision prise lors du dernier conseil syndical, le contrat avec la société ISTA a été dénoncé le 17/06/2021 par courrier recommandé.

Le contrat a été dénoncé au 31/12/2021 et la société ISTA a confirmé cette résiliation par courrier AR du 28/06/2021.

Conformément aux clauses contractuelles, la nouvelle société devra restituer l'ensemble des compteurs au 31/01/2022 au plus tard.

### Présentation de la proposition de la société OCEA :

La société OCEA préconise le remplacement des compteurs EF et ECS par une solution de Télérelève (nouvelle législation rendant la télérelève obligatoire sur ECS - décret du 20/07/20).

Remplacement par des compteurs EF et ECS par une technologie volumétrique. Les compteurs volumétriques étant beaucoup plus précis que des compteurs vitesse = débit de démarrage 0,5 l/h vs compteur vitesse 7 à 10 l/h), et permettent une détection des micros fuite sur chasse d'eau (EF).

Clapet anti retour : l'objectif est d'empêcher un mélange de fluide et d'éviter les échanges d'impuretés qui à défaut pourraient se déverser dans le réseau commun ; L'installation doit être faite sur l'ensemble des appartements pour protéger le réseau.

Au bout de 10 ans de contrat, la société OCEA reviendra vers le syndicat des copropriétaires pour proposer une solution de renouvellement du parc à 100% avec une technologie plus récente, même si des compteurs ont été remplacés 1 an avant la fin des 10 ans ;

### Organisation OCEA :

Le remplacement des compteurs se fera en collaboration avec le conseil syndical et le gardien.

Les compteurs seront remis par « vagues » à la société ISTA avec un PV de restitution transmis à la régie à chaque fois.

La société OCEA réalisera une visite technique au préalable des travaux pour vérifier toutes les vannes en pied de colonne et faire un état des lieux avec les chauffagistes pour l'eau chaude sanitaire.

L'intervention sur l'eau chaude sanitaire devra être faite en collaboration avec les sociétés THERMOFUEL et E2S.

La société OCEA fonctionnera par colonne et par allée. Des coupures d'eau seront effectuées sur l'eau froide et l'eau chaude, avec un affichage et un planning au préalable dans les parties communes afin de prévenir les occupants.

En moyenne, un technicien passera 45 minutes par appartement pour remplacer les deux compteurs. La société OCEA souhaite mettre au minimum 3 techniciens pour environ 10 jours de travaux sur un premier passage pour viser 80 % de pose.

Contractuellement, il est prévu 2 passages de la société pour obtenir un taux de réussite de 100 % de pose. A défaut d'accès dans un logement, un troisième passage est programmé par la société mais facturé au propriétaire 90 € HT.

Le budget voté en assemblée générale, permet de financer le nouveau contrat et d'intégrer le remplacement des clapets et des vannes. Pour 2023, le budget pourra être diminué sur ce poste.

#### **Délibération et décision du conseil syndical :**

La commande devra être faite à OCEA en demandant de remplacer tous les robinets d'arrêts défectueux (option systématique) sauf ceux qui ont été remplacés récemment et la mise en place des clapets anti-retour incorporables;

Il sera demandé à la société OCEA d'organiser la première vague sur janvier 2022 avec un planning à communiquer sur le mois de novembre pour réaliser un affichage en décembre et laisser le temps nécessaire aux occupants de s'organiser pour obtenir un taux de réussite important. Il sera communiqué à OCEA une feuille de présence avec l'identification des lots et les coordonnées des occupants.

#### **➤ Ascenseur :**

Le contrat avec la société ORONA a bien été dénoncé au 30/07/2021. La nouvelle société AFEO a commencé la maintenance des appareils le 01/08/2021. Les kits GSM ont bien été posés et les abonnements ORANGE ont été résiliés.

La réalisation d'un contrôle quinquennal sur tous les appareils en date du 20/04/2021, avait démontré plusieurs manquements de maintenance de la société ORONA.

Suite à l'état des lieux contradictoire réalisé par le cabinet MCS, conformément à la loi, ses réserves n'ont pas été traitées.

A ce jour, les dernières factures de la société ORONA sont bloquées et nous sommes dans l'attente d'un retour suite à la mise en demeure adressée le 02/08/2021 (copie adressée au CS en séance) ;

#### **- Point travaux votés à l'AG du 09/12/2020 :**

#### **➤ Remise en état des Boites aux lettres (Bâtiments : 32 / 34 / 38 / 40 /46 / 48 / K50) :**

Les travaux ont commencé ce jour par la société EDELEN et devraient se terminer fin de semaine. La gestion des clefs sera faite par les représentants d'allée, ainsi que le gardien.

La société propose d'acheter un appareil (BROTHER P TOUCH 600) qui permettra de reproduire dès que nécessaire des étiquettes à moindre coût en intégrant si possible la mention pas de pub.

Le conseil syndical est intéressé par cette solution. La société sera interrogée sur le prix afin de prendre une décision.

- Point travaux votés à l'AG du 29/04/2021 :

➤ **Mise en place signalétique concernant la matérialisation des emplacements de stationnement des véhicules :**

La commande des travaux a été faite le 17/09/2021 auprès de FAUVEAU et BARBATO qui doivent coordonner ensemble la gestion de ce dossier. Dès réception de la date d'intervention, l'information sera faite au conseil syndical.

➤ **Etude de rentabilité pour dispenser l'installation de compteurs d'énergies thermies :**

La commande des travaux a été faite le 17/09/2021 auprès de PEGIME. L'avancement du dossier sera communiqué au conseil syndical ;

➤ **K50 : Remplacement du ballon d'eau chaude avec installation de pompes à débit variable :**

Les travaux ont été réalisés avec succès avec une remise en service de la production E2S le 01/09/2021. A ce jour, nous sommes dans l'attente des finitions (calorifugeage des tuyauteries neuves et renouvelées). Une réception des travaux sera faite dès que possible en présence de M.FAUVET afin d'évaluer avec E2S les prochains travaux à prévoir en chaufferie à court et moyen terme.

- Point sur les futurs travaux :

➤ **Dossier légionellose :**

Grace aux différentes recherches effectuées par M.LAOUT, nous avons réussi à obtenir un RDV sur site le 23/09/2021 avec M.MUSCOLINO (expert).

A ce jour, nous sommes dans l'attente de son rapport écrit et de ses préconisations.

Pour lui, il est nécessaire :

- d'arrêter le traitement AQUAGED
- Que THERMOFUEL augmente la température sur l'échangeur à plaque
- Que THERMOFUEL chiffe le remplacement des vannes de régulation en pied de colonne afin de pouvoir équilibrer le réseau surtout sur les bâtiments 32 et 48.
- De faire des tests sur les colonnes et non dans les logements ;

**Délibération et décision du conseil syndical :**

Le conseil syndical prend la décision d'arrêter le traitement d'AQUAGED. Des devis sont en cours auprès de THERMOFUEL pour chiffrer les points abordés lors du RDV.

➤ **Réfection des portes des allées :**

Depuis plusieurs mois, des problèmes récurrents ont été constatés sur les portes d'allées 32 / 34 / 40 / 44 / 46 / 50. La société WM SERVICE n'a pas souhaité répondre à cette consultation.

La société LA PORTE BLINDEE LYONNAISSE a été consulté, dont le devis a été distribué en séance. A ce jour, nous sommes dans l'attente d'un devis comparatif de la société FAUVEAU.

**Décision du conseil syndical :** Une décision sera prise dès réception du devis de la société FAUVEAU afin de pouvoir comparer. La société FAUVEAU préconise une vérification sur l'ensemble des portes et proposera une solution à plus long terme.

- Point sur les dossiers de gestions courantes :

➤ **Allée K50 : Reprise de maçonnerie devant l'allée (photos envoyées par M.FAUVET) :**

Un devis sera demandé à la société BARBATO (contact M.FAUVET).

➤ **Allée K50 : Installation garde-corps accès chaufferie :**

La société E2S en charge de la maintenance de la chaufferie nous a signalé un risque important de chute. Un devis a été demandé à la société ECEC pour la mise en place d'un garde-corps afin de sécuriser l'accès. Dès réception, le devis sera transmis au CS pour validation ;

➤ **Allée 48 : serrure local vélo :**

Nous sommes relancés par un propriétaire concernant la non fermeture du local vélo. Le conseil syndical se rapprochera du responsable d'allée à ce sujet.

➤ **Banc cassé dans le jardin :**

Suite à l'intervention d'une société pour le compte de Mme GASCON, le banc a été cassé. Un devis a été envoyé à Mme GASCON et sa société, pour une prise en charge directement.

➤ **Panne éclairage extérieur :**

A ce jour et malgré notre RDV sur place avec la société FICHTER, nous sommes toujours dans l'attente du devis modifié de la société SUD OUEST PAYASAGE pour les travaux de préparation et de rebouchage de la tranchée. La dernière relance a été faite le 20/09/2021.

M.VAN POECKE contactera la société pour obtenir une réponse sur le balisage et commander les travaux.

- Point divers :

- Il sera demandé à PLENITUDE d'intervenir au titre de la garantie de ROCHE concernant les portes des parties communes et les rampes côté parking qui cloquent ;

- Planning prochaine réunion : Visite de la copropriété le jeudi 25/11/2021 à 9h00 ;

- Prochain conseil syndical : La réunion sera fixée ultérieurement en début d'année 2022 afin d'organiser la préparation de la prochaine AG ;

**Heure de fin : 20h15**