

Compte rendu du Conseil Syndical du 20/01/2022 à 18h00 Copropriété « LES MYOSOTIS »

Membres présents : M.PIERA – M.JOUBERT - M.LAOUT (absent) – M.BEAUNE (absent) – M.BRAUN (absent) – M.DAVID (absent) – M. FAUVET (arrivé à 18h37) –M. VAN POECKE (absent) – M.WALTER – Mme. ABZOUZI - Mme PONS

Ordre du jour CS :

- Présentation des futurs travaux nécessaires sur les ascenseurs :

➤ Présentation des devis par la société AFEO :

Les devis ont été distribués en séance. M.PEGOUD, directeur de la société AFEO était présent avec son responsable commercial, afin de répondre aux questions du conseil syndical.

➤ Remplacement des portes cabines :

Les portes cabines sont d'origine et sont très fatiguées avec un risque de panne important. La société préconise un remplacement complet (moteurs / Vantaux / Seuils) avec un système à variation de fréquence beaucoup plus souple.

Le fournisseur FERMATOR permet à la société d'avoir des pièces très facilement en stock (pièce ouverte). La durée des travaux est de 3 jours par ascenseur.

Attention, il s'agit de la porte cabine, mais pas des portes palières.

➤ Remplacement des groupes de traction et câbles de traction :

A ce jour, les moteurs sont d'origine et en fin de vie. Une modernisation complète du groupe de traction avec un moteur traditionnel avec de l'huile est nécessaire. (Fournisseur : MONTANARI / Italie). La durée des travaux est d'environ d'une semaine.

Ces travaux sont à prévoir à court terme et sont présentés en anticipation afin de ne pas avoir une panne qui entrainerait l'immobilisation de l'appareil, la convocation d'une AGE avec des frais supplémentaires, et un risque d'avoir un ascenseur à l'arrêt pour plusieurs semaines.

La société AFEO s'engage à faire un geste commercial en cas de commande groupée en fonction également de la date des travaux et de l'évolution des couts des matériaux. Une réactualisation des devis sera demandée pour la prochaine assemblée générale.

Le conseil syndical demande que la société AFEO soit présente lors de l'assemblée générale afin de présenter les devis et répondre aux copropriétaires.

- **Point sur les travaux votés en AG :**

➤ AMO et pilotage chaufferies:

Suite à la décision prise lors de la dernière AG, la commande a bien été faite le 04/10/2021 auprès de PEGIME. La société a bien intégré cette mission à leur planning.

Pour donner plus de précisions concernant le fonctionnement de leur suivi, il faut prendre en compte que vos chaufferies produisent à la fois en chauffage et en ECS.

Cela a pour impact que la saison de chauffe est bien plus importante et c'est la raison pour laquelle la société réalise leurs relevés une fois en hiver (programmés le mois prochain) et une fois en été (aux environs de juillet).

Le rapport d'exploitation sera envoyé pour septembre-octobre concernant les deux chaufferies, en prenant en compte le fonctionnement chauffage + ECS et le fonctionnement ECS seul.

➤ Etude dispense compteurs thermies :

Le rapport a été envoyé par PEGIME le 03/01/2022, dont une copie a été distribuée en séance.

Les caractéristiques de la résidence induisent **l'impossibilité technique d'installer des compteurs d'énergie thermique ainsi qu'une absence de rentabilité pour la mise en place de répartiteurs de frais de chauffage et de robinets thermostatiques.** Ainsi, la copropriété « LES MYOSOTIS » n'est pas soumise à l'obligation d'installer ces appareils. A ce jour, il n'existe pas d'autres moyens techniques pour répondre à cette demande de répartition, mais une réflexion sur une méthode alternative de comptage individuel des frais de chauffage doit être menée.

Si, malgré l'absence de rentabilité, les occupants souhaitent individualiser les frais de chauffage de la résidence, la pose et la relève de répartiteurs de frais de chauffage est techniquement possible et peuvent être en partie financées par différentes subventions.

Ce rapport sera présenté à l'ensemble de la copropriété lors de la prochaine assemblée générale.

➤ Chaufferie K50 :

Les travaux ont bien été réalisés par E2S. En revanche, nous sommes toujours dans l'attente d'une date de réception malgré plusieurs relances.

➤ Rénovation énergétique (attestation CITE) :

Les attestations CITE pour le lot ROCHE seront envoyées sur le mois de mars afin que chaque propriétaire puisse disposer des éléments pour l'ouverture du service de déclaration en ligne en date du 07/04/2022.

- **Point sur les travaux à présenter lors de la prochaine AG :**

➤ Ascenseurs (voir point ci-dessus) ;

➤ Travaux espaces verts :

Aucun travaux à réaliser pour le moment.

➤ Chaufferie bâtiment Barre :

Le devis de remplacement des organes de réglage des boucles eau chaude afin de réaliser un équilibrage sur l'installation (montant : 4871 €) ;

- Point sur les contrats :

➤ Espaces verts :

La société SUD OUEST PAYSAGE nous a fait parvenir une proposition pour 2022 d'un montant de 18 035.16 € TTC (proposition distribuée en séance).

Compte tenu de la conjoncture actuelle, la société a été contrainte d'augmenter de 10 % le contrat d'entretien.

Pour rappel, le budget alloué par l'assemblée générale est de 17 000 €.

Décision du CS : Le conseil syndical valide le contrat avec une augmentation de 5 % seulement. En cas de refus de la société, une mise en concurrence sera effectuée.

➤ Compteurs OCEA :

La société OCEA a réalisé un premier passage sur la résidence pour le remplacement des compteurs EF et ECS du 02/12/21 au 07/12/21.

Résultat de ce premier passage :

	<u>QUANTITES POSEES</u>	<u>QUANTITE TOTALE</u>	<u>% DE POSE</u>
Compteurs d'eau froide	125	125 / 143	87.41
Compteurs d'eau chaude	125	125 / 143	87.41
Robinets d'arrêt	79	79	

Un deuxième passage a été réalisé du 11 au 12 Janvier 2022.

Résultat du deuxième passage :

	<u>QUANTITES POSEES</u>	<u>QUANTITE TOTALE</u>	<u>% DE POSE</u>
Compteurs d'eau froide	10	135 / 143	94.41
Compteurs d'eau chaude	10	135 / 143	94.41
Robinets d'arrêt	2	81	

A ce jour, il reste 8 appartements non visités. Les coordonnées ont été transmises à la société OCEA ce jour. Dès le rapport de pose complet, les éléments seront envoyés au conseil syndical.

Le conseil syndical fait part d'un problème sur l'allée 42 concernant l'arrivée d'eau chaude avec un temps anormalement long depuis le remplacement. La régie se rapprochera d'OCEA et de THERMOFUEL à ce sujet ;

➤ Gardien :

Le gardien a fait part par courrier LRAR du 18/01/2022, de sa volonté de renégocier son contrat. Ce courrier a été distribué en séance. Ce point sera abordé à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

La régie se rapprochera du service RH afin de savoir si cette demande est possible en fonction du contrat et du nombre d'UV.

Le conseil syndical souhaite consulter un avocat spécialisé afin d'évoquer le contrat et les difficultés rencontrées depuis plusieurs mois. Me Éric de BÉRAIL sera consulté afin qu'une réunion soit organisée avec le conseil syndical et la régie sur la fin du mois de Février ou début Mars.

➤ Thermo fuel – Rapport de chauffe 2020/2021 :

Le rapport de chauffe reçu le 19/01/2022 a été distribué en séance. Ce rapport a également été envoyé à PEGIME dans le cadre de la mission AMO.

- Point divers :

- Demande de M.COMBES pour retirer la pièce métallique au niveau de la porte centrale des garages sous terrain. La société BARBATO sera mandatée à ce sujet.
- Le conseil syndical se rapprochera de l'ARC afin de savoir s'il est possible de faire voter une résolution pour contraindre les propriétaires à remplacer les fenêtres afin de réduire la consommation énergétique de la résidence.
- La société FICHTER sera relancée pour la mise en place d'un sous compteur sur l'allée 32 et la vérification des branchements des autres équipements communs.
- Suite à un choc de véhicule, un plot de stationnement a été descellé sur les parkings aériens. La régie se rapprochera du gardien pour connaître la personne et demandera à la société BARBATO d'intervenir. La facture sera imputée à la personne responsable.
- La société BARBATO sera mandatée pour la mise en place d'un poteau pour tenir la chaîne afin d'assurer la séparation des parkings souterrains.

- Planning prochaines réunions et organisation sur la gestion de la copropriété :

Le nouveau gestionnaire prendra contact avec le conseil syndical après le 10 février afin de prévoir une réunion pour prendre connaissance des lieux et se présenter. Le conseil syndical sera également averti dès que les comptes seront prêts.

Heure de fin : 20h15