



Résidence Les Ormes

Conseil syndical

Réunion du 17 mai 2022 – 20h30
 en conférence visio ou téléphonique

affiché le

Monsieur El Mokhtari, gestionnaire de la copropriété (syndic IMAX) a participé à cette réunion.

Présents : M^{me} Benoît-Tékatlian, M^{me} Berdnikova, M. Chapelle, M^{me} Chevreau, M^{me} Dujardin, M. Fleury-Collet, M^{me} Garnier, M^{me} Hennetin, M^{me} Iwaya, M^{me} Joly Vallet, M. Liberman, M. Montier, M^{me} Protino, M. Ruleta, M^{me} Siclis, M. Talvat.

Représentés : M. Dujardin, M. Edouard, M^{me} Favreau, M^{me} Jappont, M. Menendez, M^{me} Pires De Sa, M. Twarog.

Absente : M^{me} Oses-Goutte.

A) Reprise de la copropriété par le cabinet IMAX (Monsieur El Mokhtari, gestionnaire)

1) Le point sur la passation entre syndic

Monsieur El Mokhtari a reçu de Foncia les contrats en cours (en format numérique) qui ont été mis en ligne sur l'extranet d'IMAX.

Vendredi 13 mai (3 semaines après l'échéance légale) a eu lieu la passation des archives (papier) et des documents de gestion financière (numériques) de la copropriété (à l'exception des originaux des factures papier qui ont été détruites par Foncia), en présence de Messieurs Flament (Foncia), El Mokhtari (Imax), Anger (comptable Imax), et du président du CS.

La mise à disposition des fonds aura lieu le 30 mai au plus tard, et le syndic IMAX envisage d'organiser une première réunion de contrôle avec les membres du CS délégués aux comptes. [dernière minute : cette réunion a eu lieu le 30 mai.]

À partir du 15 juin les appels de charges seront envoyés aux copropriétaires: à la fois l'appel du 2^e trimestre (avec la reddition au 1^{er} avril) et celui du 3^e trimestre.

2) Réunions et prises de contact entre Monsieur El Mokhtari et les prestataires et entreprises (en présence du pdt du Conseil syndical)

■ Avec les responsables de Procholor (chauffagiste)

- *Bouclier tarifaire.* Il s'agit d'une mesure gouvernementale : une subvention nous sera accordée, qui nous permettra de ne pas dépasser un certain prix du gaz. Elle peut s'élever à plus de 40 000 €.

Le dossier, signé par le syndic dès le 28 avril, a été déposé par Procholor le 29 avril, soit avant la date limite du 1^{er} mai.

- *Projet d'avenant à notre contrat* (proposé par Procholor) pour payer le gaz à un prix fixe (mais élevé). Le syndic a demandé l'avis du Cabinet Giffard (ingénieur thermicien qui contrôle Procholor). Giffard a déconseillé cet avenant car le prix du gaz est actuellement au plus haut niveau et va redescendre. **L'avenant ne sera pas signé.**

■ Avec le Cabinet Giffard (thermicien) par téléphone

- Dossier de déclaration de la chaufferie à la préfecture (nécessaire depuis 2019 pour les chaufferies qui dépassent 1 MW) : il est en cours de rédaction. Le rapport pour les travaux à faire (notamment de sécurité) est terminé. **Le syndic Imax se charge de faire la déclaration en ligne sur la base des préconisations du Cabinet Giffard (à suivre).**

- Prix de l'eau chaude : la copropriété est engagée contractuellement auprès de Procholor depuis 2016 et pour 10 ans. Le prix de l'eau chaude est défini dans le contrat. L'AG de mars 2022 a voté sur un mode de calcul différent de ce prix. Cependant, la comparaison entre les deux modes de calcul et leurs conséquences sur les prix n'a pas été étudiée. **L'avis du Cabinet Giffard est demandé.**

- Devis d'équilibrage de l'installation de chauffage. L'objectif de l'équilibrage est une meilleure répartition du chauffage dans la résidence. **L'avis du Cabinet Giffard est demandé.**

■ Avec les responsables de Référence Gardien

Monsieur El Mokhtari présente au CS l'entretien qu'il a eu avec Madame Soudry, la directrice de *Référence Gardien*. Il s'agissait de faire le point sur le cadrage des activités (ce qui n'avait pas été fait par Atrium Gestion, au départ du contrat) afin d'avoir plus de clarté et de visibilité sur l'ensemble des tâches. Il a demandé que les tâches à accomplir soient détaillées et précisées, avec leur cadencement. Les tâches concernées sont le ménage, l'entretien des espaces extérieurs, la surveillance des locaux, la présence à la loge, la réception des entreprises, le travail administratif. **Il est demandé qu'un planning soit réalisé pour être affiché dans les halls pour faciliter le suivi des prestations.**

Monsieur El Mokhtari a proposé que le contrôleur de *Référence Gardien* qui fait mensuellement un contrôle qualité soit accompagné par **un** (ou plusieurs) membres du CS.

Enfin, Madame Soudry informe que le lavage des sols sera dorénavant réalisé avec du matériel qui évite que les sols restent mouillés et salissables.

Remarque : le CS est interpellé par l'une de ses membres sur le fait que les locaux techniques d'étage sont encombrés (10 étages sur les 17 de la tour) Cette situation est également pointée du doigt par l'assureur de la résidence (possibilité de départ de feu) et peut le conduire à augmenter le prix de l'assurance. Le débarras des locaux techniques ne figure pas dans les prestations de *Référence Gardien*. Il faut cependant trouver une solution. Dans un premier temps, il est décidé de bien refermer les portes des placards techniques et d'apposer des affichettes pour que les résidents enlèvent leurs encombrants.

[Dernière minute : une affichette a été apposée sur les portes des locaux techniques, indiquant aux résidents l'adresse et le plan de la déchetterie.]

Au cas où les résidents concernés s'abstiendraient d'agir, le syndic demandera à *Référence Gardien* un devis d'enlèvement de ces encombrants (aux frais de nous tous).

■ Avec Mistral et Ascaudit (ascensoristes)

La réunion de levée des réserves a eu lieu le 27 avril, en présence d'un technicien de Mistral et d'un responsable d'Ascaudit (maître d'œuvre). Monsieur El Mokhtari, le syndic, a évoqué les points d'insatisfaction avec Mistral et Ascaudit.

Un membre du CS fait état de son mécontentement au sujet de quelques points techniques. Une autre membre du CS précise que les ascensoristes ne notent pas toutes leurs interventions dans le carnet de maintenance.

Surtout, Il est constaté que la cabine impaire de la tour est très souvent en panne, ce qui n'est pas acceptable pour un ascenseur neuf.

Monsieur El Mokhtari a indiqué que cette situation de pannes à répétition ne devait pas durer. Il a exigé de Mistral le bilan des opérations correctives effectuées et restant à effectuer. À suivre. Le syndic demande que les résidents lui signalent personnellement les pannes en temps réel, à lui et aux gardiens, par écrit.

En réponse aux questions de plusieurs copropriétaires : les comptes des travaux ascenseurs (et la reddition des sommes avancées excédentaires) seront faits lorsque l'AG 2023 votera l'approbation des comptes de l'année 2022.

■ Portes

- Portes des bâtiments 6-8-10. Après l'AG, une entreprise supplémentaire a été intégrée à l'appel d'offres. Le syndic a encore proposé deux nouvelles entreprises à l'architecte pour assurer une concurrence efficace. À suivre.

- Portes de la tour : les 13 et 16 mai, l'entreprise *Auteuil Sécurité* missionnée par le syndic a diagnostiqué la panne et a pu aussitôt réparer la porte. Facture : 748 €. Les badges Vigik qui avaient été déposés à la loge peuvent être récupérés.

B) Autres points

- Remboursement au pdt CS : consultation et avis écrit d'une avocate pour informer l'AG à propos de la location d'une pièce de l'appartement de fonction (600 €).

VOTE

Pour : 18 voix (*Mmes et MM. Benoît-Tékatlian, Berdnikova, Chapelle, Edouard, Favreau, Fleury-Collet, Garnier, Iwaya, Jappont, Joly Vallet, Liberman, Menendez, Montier, Pires De Sa, Protino, Ruleta, Siclis, Talvat.*)
 Abstentions : 5 voix (*Mmes et MM. Chevreau, A.Dujardin, P. Dujardin, Hennetin, Twarog.*)

- Remboursement au pdt CS : abonnement Zoom visioconférence 2021 (16,79 € x 9 mois) pour la tenue des réunions du CS.

VOTE : adopté à l'unanimité des votants.

- Choix de dossiers (sur la liste communiquée) par des membres du CS

Mme Iwaya : espaces verts, et contrat pour l'éradication des nuisibles

Mme Siclis : volets / fenêtres

Mme Joly Vallet : comptes, participation au secrétariat, DTG

Mme Garnier : compost, réception des nouveaux arrivants

Mme Dujardin : sécurité des escaliers, paliers et locaux techniques

Mme Chevreau : suivi des travaux « Portes »

Mme Protino : espaces verts

Mme Benoit-Tékatlian : espaces verts, DTG, comptes

Mme Berdnikova : espaces verts, compost

M.Montier : chauffage / isolation

M.Fleury-Collet : comptes

M.Ruleta : comptes et DTG

M. Chapelle : DTG

M.Talvat : espaces verts, compost, ascenseurs

M.Twarog : espaces verts

■ Achat de réservoirs d'eau. Proposition de M.Talvat.

En raison de la prévision de la sécheresse, et des possibles restrictions d'arrosage, M.Talvat a proposé que la copropriété fasse l'achat de deux cuves de 1000 litres chacune, à un coût intéressant (80 € pièce) qui seraient alimentées par l'eau de pluie descendant du toit des locaux de l'école maternelle qui jouxte la résidence. Le président du CS a conclu la discussion sur le fait que le projet était intéressant, et que l'ensemble des membres du CS semblait d'accord pour que le projet aboutisse, moyennant une étude plus poussée, par M.Talvat, lui-même, comme il l'a proposé, ainsi que par tous ceux qui souhaitent apporter leurs compétences et leurs idées, en tenant compte des contrats des gardiens, et des avis de la nouvelle jardinière, Madame Couvreur, de l'architecte de la copropriété, et enfin, du syndic.

■ Fête de la Résidence :

Elle est fixée au soir du 25 juin. De plus amples informations seront données prochainement.