

Relevé de conclusions du conseil syndical du mardi 17/11/2020 **(à retrouver sur safar.monespaceclient.immo et sur Le-panoramis.net)**

Après s'être assuré de la diffusion du PV de l'assemblée générale par correspondance du 30/09/2020 à l'ensemble des copropriétaires, le conseil syndical s'est réuni en visio-conférence pour faire un point général de la situation du syndicat le mardi 17/11/2020.

1/ mise en œuvre des décisions de l'assemblée générale du 30/09/2020 :

Toutes les propositions de travaux ont été approuvées, à l'exception des travaux de mise en conformité de l'assainissement des parkings en sous-sol et des parkings extérieurs de la résidence (faute de quorum). Le déroulement de ces travaux, notamment ceux qui impliquent de pénétrer dans les appartements, sera fonction des dispositions en vigueur imposées par la crise sanitaire :

- **Trames de chauffage** : la préparation de la planification des travaux a commencé avec SOFRATHERM et le maître d'œuvre GIFFARD (réunion du 19/11/2020). Une première identification des appartements à visiter, à partir des tableaux des paliers concernés, démarrera au début de l'année 2021.
- **Dalles de parking** : l'ordre de service a été lancé par le syndic. Le calendrier de réalisation est en attente de la réponse de l'entreprise PRELI.
- **Travaux ascenseurs (GSM et portes)** : ces travaux ne seront pas lancés avant la réunion avec ORONA (26/11/2020), destinée à faire un premier examen des conditions d'application du contrat d'entretien signé le 10/09/2020 (déroulement des interventions, reporting, gestion du stock de précaution, etc.).
- **Bornes de recharge électrique en SS** : la Sté DEBE (solution « collective »), accompagnée d'ENEDIS chargé du réseau de distribution se sont livrés à une visite approfondie des installations électriques de la résidence. En fonction de la puissance actuellement disponible à partir des TGBT ALEZAN et ARDENAIS, la limite d'équipement de l'ordre de 20% des emplacements de stationnement en sous-sol a été confirmée (attribution prévue sur la base « first in », « first served »). Un rapport de visite technique et financier doit être transmis au syndic. Par ailleurs, le syndic demandera à ZEPLUG (solution « individuelle ») une mise à jour de ses conditions contractuelles en vue de la prochaine assemblée générale.
- **Étanchéité de deux terrasses du A (4 RES)** : en attente à ce stade.
- **Mise en conformité de l'assainissement** : la dérogation obtenue auprès du territoire Paris Est Marne&Bois, compétent en la matière, s'arrête au 30/11/2021. Des dispositions ont été prises par le syndic avec les notaires pour ne pas entraver les mutations jusqu'à cette date. Cette mise en conformité, de droit, sera à nouveau inscrite à l'AG de 2021

2/ Autres dossiers en cours :

- **Rénovation des sous-stations de production ECS** : le procès-verbal de réception a été signé le 19/06/2020. Au suivi de chantier qui avait déjà fait l'objet d'une attention permanente et pointilleuse de M. Yves BREPSON, au nom du conseil syndical, a succédé une surveillance tout aussi pointilleuse de sa part de l'exploitation des nouvelles installations. Un équipement s'est révélé particulièrement défectueux à l'usage, la résistance des réchauffeurs. Les négociations déclenchées à la suite de ce constat ont abouti au passage de 24 à 48 mois de la garantie de ces équipements par SOFRATHERM et au changement du fournisseur pour leur remplacement.

A noter enfin, qu'en dépit de ces vicissitudes, le contrôle ainsi effectué assure dès à présent le respect des objectifs sanitaires de température inscrits au cahier des charges.

- **Expérimentation de garde-corps en verre** ; l'expérimentation en vraie grandeur par la Sté INSULA, au droit du local du conseil syndical (22 CAN) interviendra début décembre 2020.
- **Sous-faces de balcons** : le choix de l'entreprise titulaire des travaux n'est pas définitivement arrêté. Il est rappelé qu'une inscription auprès des gardiens de chaque bâtiment est requise pour obtenir une intervention. Les gardiens seront mobilisés en appui pour signaler certaines dégradations « orphelines » (appartements loués ou inoccupés échappant à la vigilance des copropriétaires, etc.). A noter que le calendrier des interventions, impliquant l'accès aux appartements, pourra être retardé par la crise sanitaire
- **Nouveaux contrats d'entretien** : l'abandon de MANEI pour les ascenseurs au profit d'ORONA a été mentionné plus haut ; la Sté ECOMELC a également été sollicitée pour l'entretien des TGBT et des armoires électriques en remplacement de SFIEE.
- **Sûreté d'accès (Vigik)** : la dissociation de la commande des ascenseurs et des portes d'escalier de secours pour les cages d'escalier munies de Vigik est enfin généralisée sur les deux bâtiments A et B. Des assemblées générales spéciales, par cages d'escalier, seront organisées par le syndic pour traiter les demandes qui n'ont pu être traitées en assemblée générale du 30/09/2020. Les dispositifs d'accès des cages ayant renoncé à cet équipement seront examinés par le syndic, notamment au regard de leur fonctionnement en cas de panne d'alimentation électrique.
- **Organisation des interventions dans la résidence** : un audit va être effectué par le conseil syndical recensant l'ensemble des situations (pannes, sinistres, etc.) susceptibles d'affecter la résidence, en présence ou non des gardiens. Une table de décision en résultera pour chaque cas établi, avec précision des mesures déjà prévues ou à prévoir.
- **Vie collective** : l'attention du conseil syndical a été portée sur certains points ressortissant à la qualité de vie des résidents :
 - **Propreté de la résidence** : le respect des règles sanitaires et de gestion des déchets n'est absolument pas partagé, ni à l'extérieur, ni à l'intérieur de la résidence (dépôts sauvages, encombrants, gravats, déjections canines, etc.). Les témoins (gardiens, résidents) de ces excès ne doivent pas hésiter à les relever. Un projet de « cage » protectrice a été étudié pour équiper l'espace poubelles au droit du 10 rue des Réservoirs particulièrement affecté par ces débordements. Son coût (5600 €) et son esthétique retiennent encore sa mise en œuvre.
 - **Problématique des interventions fibre** : les difficultés rencontrées sont exclusivement du ressort des relations contractuelles entre le résident et son opérateur. L'accès au local fibre est de droit pour tous les opérateurs, notamment SFR « opérateur d'immeuble », avec lequel le syndic rencontre d'énormes difficultés de contact. Un registre des interventions a été mis en place à la loge du bâtiment A pour contrôler la déferlante des sous-traitants multiples et variés !

3/ Perspectives 2021 (prochaine AG)

Sans préjuger des conditions sanitaires présidant à son déroulement, la prochaine assemblée générale comportera au minimum l'inscription des travaux impératifs de mise en conformité de l'assainissement des parkings, le projet de réhabilitation des paliers retardé d'un an et le choix de la solution de recharge des véhicules électriques en sous-sol.