

COMPTE RENDU

Conseil Syndical BCD
La Croix du Sud

REUNION DU 10 MAI 2017



Participants : BENAICHA, CASTEL, DURAND, MARQUANT, et PIERRE / Pour le Syndic: M. SUCHET

Absents : CANELAS-DREZET et MIOT

Invités : VAUTRIN

Début de réunion: 19 h 00

Diffusion : CS, Syndic et Affichage



professionnels invités : **pour la réfection de la rampe parking**

Le CS a convoqué les **deux entreprises retenues en Assemblée Générale** afin de préciser le mode opératoire pour réaliser la réparation de la rampe de sortie du parking P1.

Pour rappel le montant du budget des travaux votés en AG est de 31 030€ TTC, honoraires du syndic compris.

Société PV2R:

Durée des travaux : un mois maximum

Affichage au préalable. Courant juillet aout.

Temps de séchage : 4 semaines sans utiliser la rampe

Horaires des équipes : 8h30 – 16h30 ou 17h.

L'entrée sera utilisé aussi pour la sortie ce qui implique la mise en place de Feux rouge, pendant un mois

La Garantie de l'ouvrage sera biennale.

Ouvrage équivalent réalisé: Sainte-Genève des bois.

Réunions de pré-chantier à prévoir (fin juin – début juillet).

Geste commercial demandé par le CS: Une réponse sera apporté ultérieurement.

Société SGM :

Pour le mode opératoire il est identique à PV2R. Une seule chose diffère, SGM affirme qu'il y aura une garantie décennale. Le Syndic vérifiera la réalité de ce point.

La dalle fait probablement plus de 20 cm. SGM ne cassera donc l'ancienne dalle que sur 20 cm d'épaisseur.

Afin d'assurer une pérennité dans le temps, SGM préconise d'immobiliser la rampe sortie pendant sept semaines: Une semaine de bruit intensif, le reste en réalisation et séchage.

Horaires : 8h – 12h / 14h-18h. Période possible de travaux: 14 juillet / 15 Aout.

Le CS a un *premier avis favorable* pour SGM qui est un peu plus cher, mais dont les prestations sont supérieures. Le CS, en attente de réponses à ses questions, décide de reporter le choix de l'entreprise au prochain CS.



Eau Chaude Sanitaire ECS:

Ce point est reporté au prochain CS, en l'absence de Mme CANELAS qui est en charge de ce dossier.

Fluctuation de l'Eau Chaude Sanitaire ECS :

L'apparition et la généralisation des problèmes de fluctuation d'ECS semblent liés aux travaux de mise aux normes de la chaufferie en 2014.

"Ronde du patrimoine au BCD":

Mr COTILLARD a fait le tour de la copropriété. Un devis de réparation de divers garde-corps est à réactualiser. Mr COTILLARD se rapprochera de la société FASS77 pour ce point.

Un tableau Excel sera créé afin de lister et suivre les désordres constatés et les réparations entreprises.

Contrat Annuels d'Entretien des terrasses :

Pour rappel, suite aux travaux d'étanchéité des terrasses des trois bâtiments, le CS avait négocié une gratuité de l'entretien pendant deux ans. Par contre le CS trouve que la proposition de contrat pour la terrasse du centre commercial est trop chère: le syndic doit renégocier celui-ci avec la société ETANCH PRO.

COMPTE RENDU

Conseil Syndical BCD
La Croix du Sud

REUNION DU 10 MAI 2017



Interphone :

Il est constaté une amélioration dans le fonctionnement: les plaintes sont en nette diminution. Il a été conseillé aux copropriétaires, qui ont des dysfonctionnements sur leurs interphones, de se rapprocher du régisseur. Il a été conseillé de demander la désactivation de l'option *visiophonie* afin de diminuer le temps d'attente lors de la sonnerie.

Ravalement :

17-18-19 mai : des visites sont planifiées afin de chiffrer les dommages dans les logements qui ont été identifiés. La finalisation des chiffrages de réparations des parties communes et privatives par le syndic a débuté. Le syndic annonce qu'une nouvelle expertise aura lieu mi-juillet.



POINTS sur incidents antérieurs :

Le bruit de l'ascenseur du 3 allée Costes et Bellonte a été réglé: le ventilateur a été changé.

Concernant les évacuations d'odeurs des eaux usées des derniers étages des bâtiments: Mr RAVEL (cabinet conseil technique) sera convié à un prochain CS pour discuter des éventuelles solutions.



POINTS en rapport avec l'ASL :

Fermeture de la résidence : Il a été décidé de relancer le sujet à l'ASL afin de retravailler ce dossier.

Place des tilleuls : Le syndic se rapprochera de l'ASL afin de déterminer si la responsabilité de l'entretien revient à la société de nettoyage PROTEN ou celle en charge des espaces verts VOISIN, en place depuis 4 mois.

En rappel : l'ASL vient tout juste de signer, en décembre 2016 avec la nouvelle société VOISIN, un contrat annuel d'entretien de 30% moins cher que l'ancienne société ALLAVOINE.



POINTS DIVERS :

Des **attroupements** persistent encore au niveau du parking de Franprix à des heures tardives. Le Syndic missionnera un huissier afin de constater ces faits. Il est souligné que l'ASL travaille sur un projet de caméras dans ses parties communes.

Pizzeria : Certains copropriétaires se plaignent de mauvaises odeurs.

Nettoyage : Le cahier des charges sera envoyé à Mme CASTEL. Un appel d'offres sera lancé en septembre.

Vide Ordures : Le CS reçoit la société ISS, qui a été retenue, pour finaliser et débiter ce chantier. Le Syndic annonce qu'il ne sera peut-être pas nécessaire de casser la gaine: le passage par le dévidoir serait suffisant.

Nettoyage des parkings : Il est suggéré d'attendre la fin des travaux de la rampe parking.

Encombrants : La note de service d'IMMO de France sera modifiée : une nouvelle note du syndic devra stipuler, clairement et à chaque endroit, les interdits de dépôts d'encombrants, en précisant que les enlèvements seront à la charge du bâtiment, à moins que le copropriétaire contrevenant soit identifié.

Contrôle quinquennal ascenseur: Ce point sera discuté lors du prochain CS.



Fin de réunion : 22 h 00
LE CONSEIL SYNDICAL BCD