

16 Octobre 2017

Présents : Mmes Atallah, Lafont, Prini, Rozenblatt, Sims

MM. Gupta, Loiseau, Messiah, Pinette

Excusés : Mmes Chatelain, Kerjouan, MM. Muret, de Thomasson

Mini livret d'accueil

Les nouveaux propriétaires rencontrent le syndic aussitôt après leur achat. Le but est de leur remettre à cette occasion un texte court, mettant en évidence quelques recommandations à considérer avant de commencer des travaux. Le texte retenu se trouve à la fin du compte rendu.

Remise en route du chauffage

Un certain nombre de radiateurs n'ont pas supporté l'épreuve. Le conseil souhaite que la purge de l'installation et la reprise du chauffage n'aient pas lieu un vendredi (ni à une veille de vacances), de façon à ce que les fuites dues aux radiateurs qui défontent soient repérées rapidement.

Il faut prévenir le chauffagiste ainsi que M. Bali qui peut intervenir lorsque on lui apporte les affiches à placer dans les escaliers quelques jours avant la purge.

Le conseil syndical fera une *n^{ème}* campagne de sensibilisation à la vétusté des radiateurs. Il faudra aussi penser à faire savoir que les personnes qui seront absentes lors de la remise en route peuvent demander à M. Bali de faire une inspection (à condition de lui confier les clés).

Éclairage — Le conseil accepte la proposition de M. Pinette sur les deux modèles d'ampoules, à utiliser en fonction de la couleur du plafond sous lequel on les place (au-dessus du bassin, passage sous l'escalier G en allant vers le jardin, passage voitures).. La durée de vie des ampoules étant très grande, il n'est pas utile de prévoir un stock pour les remplacements, la technologie pouvant encore s'améliorer..

— Le conseil décide de remplacer aussi les ampoules halogènes qui se trouvent dans le passage devant la loge de nuit par des leds. Ce passage est éclairé toute la nuit.

— Le conseil décide de voir s'il est possible de changer tout simplement les ampoules des ascenseurs par des leds. Si c'est possible, on le fait, sinon on verra lors d'une prochaine réunion.

Le conseil félicite M. Pinette qui s'en est occupé

N.B. L'installation est maintenant terminée.

Travaux d'étanchéité

Les travaux sur le toit de l'escalier F ont été rapidement effectués à la suite du dernier conseil. Le compte rendu de ce rapport sera envoyé après le retour de vacances du responsable ITEC, prévu le 26 octobre.

Les travaux d'étanchéité sur la terrasse du bâtiment de un étage en retour de l'escalier A commenceront la première semaine de Novembre.

Il faut se renseigner auprès des étanchéistes pour savoir si la végétation (légère pour l'instant) qui s'installe sur les auvents des halls d'entrée présente un danger.

Il faut aussi insister auprès de Mme de Vigan — qui a l'usage privatif de la terrasse située sur une partie des toits E et F— pour qu'elle fasse faire nettoyer la végétation (dense) qui s'échappe de sa terrasse et commence à envahir les toits. Compte tenu de la configuration, il est fort probable qu'elle ne voit pas cette herbe qui pousse.

Il semble que le chien qui sévissait à partir de l'autre terrasse privative est mieux confiné à l'intérieur de l'appartement que lors de notre réunion avant les vacances.

Audit énergétique

M. Gupta propose de ne pas envisager pour l'instant de travaux touchant à la structure de l'immeuble, mais de se cantonner aux économies possibles lors de la production d'énergie (chaufferie). À cause des risques de légionelle, Le conseil refuse de remettre dans le circuit un ballon dans lequel on garde de l'eau tiède avant de l'envoyer dans le circuit (court-circuité depuis déjà quelques années). Madame Atallah et Madame Rozenblatt rencontreront la société Delostal sur place, mardi 17 octobre, pour demander son avis sur la pertinence des préconisations de Geranium.

Travaux dans l'escalier D

Les personnes qui ont acheté l'appartement du quatrième étage entreprennent des travaux de rénovation totale. Par prudence, ils souhaitent changer les colonnes d'eau qui passent dans la gaine technique et sont, comme un peu partout dans l'immeuble, un peu corrodées.

Le conseil donne son accord pour leur remplacement, aux frais des acquéreurs, et à la condition impérative de faire appel à la société Debarle qui entretient la tuyauterie de l'immeuble (pas les radiateurs).

Tapis au rez de chaussée de l'escalier A

Certains habitants ayant protesté contre l'état de vétusté du tapis déroulé le soir, le syndic a fourni un devis de tapis neuf pour grande utilisation. Le conseil refuse cet achat et décide de ne plus faire dérouler le vieux.

Locaux vide ordure Depuis la réunion du mois de septembre, les murs des locaux poubelle ont été passés au karcher. Le résultat est positif. Même si certains murs sont écaillés ou noircis par le passage des poubelles, ces locaux sont propres.

Baches de protection des ascenseurs

Toute personne qui est amenée à faire un emménagement ou déménagement de meubles doit personnellement veiller à ce que les parois des ascenseurs soient protégées à l'aide des bâches destinées à cet usage (il y en a trois modèles, correspondant à toutes les positions des claviers de commande).

Mise en concurrence du syndic

C'est légal, mais le moment n'est peut être pas venu de rechercher des syndicats alors que le nôtre vient d'être renouvelé pour deux ans, avec une majorité tout à fait confortable : pour : 48551 ; contre : 1930 , abstention : 886.

Publication dans les compte rendus d'AG des utilisateurs des procurations aux présents à l'assemblée

Certaines procurations sont nominales, le nom du mandataire écrit par le mandant, d'autres sont "blanches", déposées dans une boîte à lettre sans précision du nom de la personne mandatée. Certains craignent qu'une même personne puisse récupérer un grand nombre de procurations blanches et représenter un nombre de tantièmes disproportionné. Mais, la limitation à 5% étant légale, et non propre à l'immeuble, le système de vote électronique qui nous fournit les boîtiers et les cartes est construit de façon à ne pas permettre de dépasser la limite de 5% pour une même personne, ce qui est la loi pour les immeubles de la taille du nôtre.

Certains considèrent que la publication de la cinquantaine des liste de procurations détenues par les présents à l'AG n'a pas beaucoup d'intérêt et ferait grossir la taille du CR de l'AG, photocopié et envoyé.

On se rallie à une proposition de partager également entre les membres du conseil les procurations sans mandataire. En fait ces procurations étaient confiées au fur et à mesure des arrivées, qu'il s'agisse ou non de membres du conseil syndical.

DIVERS

Un site internet de l'immeuble va être créé.

Le conseil refuse de décréter le jardin espace non fumeur. Mais les locaux poubelle sans aucun doute, ainsi que les parties communes intérieures.

Les parents doivent endoctriner leurs enfants pour qu'ils ne cassent pas les branches d'arbre, ni en grim pant, ni en jouant au foot.

La moquette rouge permettant les réparations dans les escaliers est "sur le point d'être livrée".

Dans certaines parties de l'immeuble, il fait beaucoup trop chaud en ce moment, tous radiateurs fermés. Cela provient la disposition de l'immeuble : la chaufferie est dans le coin Nord Ouest, et il y a des appartements jusqu'au coin Sud Est au onzième étage. Même si le régime des chaudières est "indexé" sur la température extérieure, l'adaptation ne peut pas être immédiate, compte tenu de longueur de tuyaux.

Les réceptacles à piles et à ampoules sont arrivés. Mme Lhommelet propose faire de faire des écriteaux indiquant leur destination. Le conseil la remercie.

Mini livret d'accueil

Bienvenue dans la résidence « Les champs de Port Royal ».

Lorsque vous vous installerez, les gardiens vous remettrons un "livret d'accueil". Réclamez-le si vous ne l'avez pas reçu. D'ici là, vous aurez peut-être décidé de faire des travaux, voici quelques informations préalables.

- Le règlement intérieur interdit de remplacer la moquette par un revêtement n'assurant pas la même isolation phonique, donc parquets ou carrelages doivent être posés sur des supports bien isolants. C'est très important pour le confort de vos voisins du dessous, la résidence ayant une faible isolation phonique.
- Il ne faut pas modifier l'aspect extérieur de la résidence :
 - pas de fenêtre en PVC, fenêtres en une seule vitre dans les cuisines. Les gardiens peuvent vous fournir des références de châssis de fenêtres ;
 - les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur, au-dessus des fenêtres. C'est prévu et une ouverture est ménagée au-dessus des fenêtres. Elle est masquée mais facile à repérer en sondant. Pour une meilleure isolation thermique, choisir des coffres en bois et empêcher le courant d'air au-dessus ;
 - les stores doivent être beige - blanc cassé.
- Ne jamais raccorder de hotte aux gaines d'aération : ces gaines sont collectives, elles se recouvriraient de graisse et risqueraient de prendre feu.
Les vendeurs d'électro-ménager mettent en garde contre l'absence de prise en charge par les assurances lors d'un tel raccord.
- La résidence subit de nombreux dégâts des eaux causés par des radiateurs privatifs vétustes ce qui augmente considérablement notre budget commun d'assurance et cause d'importants désagréments pour le voisinage. Si vos radiateurs sont d'origine, nous vous incitons très fortement à les remplacer.