

# Rapport du Conseil syndical Le Chatel 2008

Le 15 janvier dernier l'assemblée des copropriétaires a demandé au Conseil syndical de choisir des entreprises dans le cadre des budgets votés pour :

La démolition du « **bac à sable** » situé derrière le 24 allée Claude Monet. Terrassement avec tout venant, terre végétale et engazonnement pour un budget maximum de 10 500 euros.

**Espace Déco** a été retenu pour 10 424 euros contre de la Villefromoy et Champion JR.

Travaux terminés au premier semestre avec deux observations :

- La terre végétale mal traitée a entraîné la pousse de mauvaises herbes qui ont dues être coupées par la Régie USSMM (ex Ségimo) à nos frais.
- Le niveau général du remblai paraît trop bas. Le terrain reste en l'état pour le moment.

La réfection de la **peinture** des murs, plafonds et sols des deux **escaliers** menant du parking extérieur aux deux parkings en sous sol pour un budget maximum de 11 000 euros.

La société **Hervé** a été retenue pour 10 627 euros face à SEEF et Marly Bâtiment Services.

Quelques retouches ont été réalisées avant la réception qui a eu lieu le 15 septembre sans réserve.

L'étude du **ravalement** de la copropriété avec en option l'**isolation** partielle ou totale du bâti.

Budget : 7 000 euros. 3 200 euros facturés sur l'exercice 2007/2008 par **Eden Ingénierie**, le bureau d'études retenu en concurrence avec Axe-Energies et deux cabinets d'architecture : Daurat et Croué.

Le choix d'Eden résulte de la conformité de son offre au cahier des charges établi préalablement par la commission travaux. Il fallait entre autre que le bureau d'études soit associé à un architecte. Le rapport vous sera présenté ce soir.

Le conseil syndical réélu en janvier 2008 s'est organisé en 5 commissions :

- Travaux. Rapporteur : Mr Gérard Maillard (2 BM)
- Espaces verts. Rapporteur : Mr Michel Maupouet (12 CM)
- Finances. Rapporteur : Mme Sophie Vehent (24 CM)
- Association ASMM (ex Manera) Rapporteur : Mme Lise Miocque (22 CM)
- Communication. Rapporteur : Robert Eloy (14 CM)

Les Commissions se sont réunies régulièrement au cours de l'année.

Les sujets relatifs aux **travaux et espaces verts** sont abordés principalement lors de « Tours du Chatel » qui ont lieu tous les 1<sup>er</sup> jeudi de chaque mois de 10 à 12 heures. Ces réunions sont ouvertes à tout résident ayant des suggestions à proposer. Il est possible aussi de laisser des messages à la loge dans un cahier ouvert depuis un an pour les espaces verts.

Outre les actions relatives aux travaux votés par l'assemblée notons :

Plusieurs rendez-vous avec le chauffagiste, la société Hubert, avec qui la copropriété Le Chatel est en contrat jusqu'en 2012.

Les deux chaudières sont d'un modèle ancien (1970). Les pièces de rechanges ne sont plus disponibles. Il serait utile d'en changer au moins une des deux. Meilleur rendement énergétique attendu. Pas de décision pour le moment.

Nous avons eu la surprise de constater que les contrats d'entretien P2 et de garantie totale P3 ne couvraient pas le réseau de chauffage (conduites, radiateurs ...) ni celui de l'eau chaude sanitaire. En clair toute intervention sur les réseaux est facturée séparément.

Des rencontres ont eu lieu avec l'électricien Mr Rosell. Le réseau électrique externe est en mauvais état. D'où de nombreuses pannes d'éclairage. Plusieurs câbles ont été remplacés ainsi que certains

candélabres. De même les tableaux électriques assez anciens ont occasionné des coupures. Ils sont en cours de changement avec un programme sur trois ans.

Le remplacement des ampoules incandescentes par des ampoules de basse consommation a été expérimenté. L'intérêt sur le plan économique est incertain. Décision reportée. Des dispositions gouvernementales imposeront néanmoins ces changements à partir de 2010.

De nombreuses fuites d'eau dues aux joints des compteurs d'eau chaude ont entraîné des discussions avec la société Proxiserve qui loue et entretient ces équipements (10 000 euros/an)

Il a été envisagé jusqu'à rompre le contrat. Pour finir Proxiserve a accepté de changer tous les joints à ses frais dans une campagne qui a eu lieu en octobre.

La décision prise il y a trois ans par le conseil syndical d'établir un suivi trimestriel des consommations d'eau, d'électricité et de gaz commence à porter ses fruits. La consommation d'eau baisse un peu, celle d'électricité est stable et celle du gaz dépend beaucoup (ou de trop) de la température externe.

La prochaine étape sera de quantifier les usages. D'ores et déjà il a été découvert que la moitié de l'électricité consommée au Chatel provenait de la ventilation mécanique.

L'entretien des **espaces verts** s'est amélioré en 2008 avec l'embauche d'un jardinier deux jours par semaine. Quelques nouveaux massifs de fleurs ont été implantés. Certains autres seront améliorés prochainement. Un élagage vient d'être effectué. Reste néanmoins à convaincre les copropriétés voisines de procéder d'une façon similaire pour pouvoir enfin créer une Régie propre à l'ASMM (Association Syndicale Montval-Marly ou ex Manera).

Les représentants du Chatel à l'**ASMM** dont Mme Miocque et moi-même ont participé aux réunions de cette association. Pour mémoire Le Chatel participe aux frais à hauteur de 30 %. L'activité y est trop réduite. Le contrat d'entretien des jeux vient seulement d'être renouvelé après deux ans d'interruption. Les statuts de l'association sont complètement obsolètes. Le transfert de propriété de la SCI de construction à l'association n'a pas encore été effectué.

Une réunion « statuts » est prévue prochainement.

Une commission « **communication** » a été créée en début d'année. Elle a préparé un livret d'accueil pour les nouveaux résidents. Mr Cheneau en a terminé la rédaction. Le conseil syndical s'est prononcé favorablement. Il reste néanmoins au Syndic à donner son avis. Le livret sera normalement diffusé début 2009 sous forme informatique principalement.

L'autre action de cette commission a été de participer à l'adaptation du règlement de copropriété. Adaptation qui vous est proposée ce jour. Notre principal regret est que la partie liée à l'ASMM n'a pas été modifiée. Elle devra l'être ultérieurement lorsque les statuts de cette association seront revus. Ceci a un impact en particulier sur l'usage des locaux communs résidentiels. Le Chatel en assure entièrement les charges (5725 tantièmes).

La commission **finances**, quant à elle, a examiné plus en détail les factures et les contrats que précédemment. De nombreuses remarques ont été présentées au Syndic qui en a tenu compte en grande partie pour les factures mais assez peu pour les contrats. Quelques uns d'entre eux sont très anciens. Plusieurs dizaines d'années. Le carnet d'entretien n'est pas encore à jour. De plus trop de documents sont établis au nom du Syndic en lieu et place de « SDC Le Chatel » (Syndicat Des Copropriétaires Le Chatel). Des rectifications sont en cours mais l'opération n'est pas terminée. Nous souhaiterions en particulier que le contrat Gaz de France soit passé au nom de la copropriété et que les appels de fonds précisent que les chèques doivent être libellés au nom de « SDC Le Chatel ». Pour le reste vous avez reçu une abondante documentation qui reste à être approuvée par l'assemblée.

Robert ELOY pour le Conseil Syndical le 17 décembre 2008