

Rapport du Conseil syndical Le Chatel 2009

Le **Conseil syndical** (CS) a évolué en 2009 avec l'arrivée des nouveaux membres élus lors de l'assemblée générale (AG) du 17 décembre 2008.

La commission travaux est désormais animée par Mr Flatard. Mr Maillard conservant des missions spécifiques dont le suivi du chauffage et du ravalement.

Mr Maupouet reste rapporteur des espaces verts, Mme Vehent des finances, Mme Miocque de l'association Montval-Marly et Mr Eloy de la communication.

Les règles de fonctionnement du CS ont été précisées en début d'année.

Le Conseil s'est réuni plus souvent que les années précédentes en présence du Syndic et des réunions spécifiques des commissions ont eu lieu régulièrement.

Les sujets relatifs aux travaux courants et espaces verts sont abordés principalement lors de « Tours du Chatel » qui ont lieu tous les 1^{er} jeudi de chaque mois de 10 à 12 heures. Ces réunions sont ouvertes aux résidents ayant des suggestions à proposer. Il est possible aussi de laisser des messages dans un cahier ouvert à la loge.

Lors de l'assemblée précédente les copropriétaires ont adopté un contrat d'entretien des VMC et la suppression de la partie basse des colonnes vide-ordure dans les locaux V.O. en sous sol.

La souscription du **contrat d'entretien VMC** avait été attribuée à l'entreprise EOLE pour un montant annuel de 2 135 euros TTC. Cette entreprise n'a cependant pas donné suite en février 2009.

Le Conseil syndical a donc demandé au Syndic de bien vouloir rechercher d'autres prestataires.

Parmi ceux contactés le choix du Conseil syndical s'est fait sur l'entreprise ISS Hygiène Services pour une somme de 2 147 euros TTC.

Le Conseil a été mandaté pour étudier d'autres propositions que celle de Vidoir Moderne pour la suppression et la modification de la **partie basse des colonnes VO**. Le devis concurrent d'ISS Hygiène beaucoup plus cher n'a pas été retenu. La commande a donc été passée à Vidoir Moderne le 8 juillet pour la somme initialement votée soit 24 850 euros.

L'appel de fonds en juillet n'a porté que sur 17 908 euros comme décidé en AG. Le solde étant pris sur les produits financiers disponibles au bilan. Les travaux sont prévus à partir de décembre.

L'étude d'**isolation-ravalement** projetée en assemblée le 17 décembre 2008 a fait l'objet d'un rapport final en mai 2009. Après deux rencontres avec Eden Ingénierie le Conseil a décidé de ne pas poursuivre avec ce bureau d'étude.

Pour des raisons économiques (retour sur investissement beaucoup trop long), l'isolation totale des façades par l'extérieur a été écartée au profit d'isolations partielles (parties non étanches du bâti).

Une consultation d'autres maîtres d'œuvres (MO) potentiels a ensuite été réalisée. Le choix de l'un d'eux est en cours. La mission qui lui sera confiée comprendra deux phases :

Phase I : Préparation du ravalement (établissement du cahier des charges, appels et analyse des offres des entreprises, présentation en assemblée).

Phase II Suivi des travaux.

Le cahier des charges comprendra des compléments notamment pour les actions d'isolations partielles. La phase I sera financée à hauteur maximale de 5 000 euros par les produits financiers si l'assemblée en donne l'accord.

Outre les actions relatives aux travaux votés par l'Assemblée de 2008 les actions suivantes ont été réalisées ou sont en cours :

La mise à jour du **carnet d'entretien**. Il peut être demandé lors des mutations, entre autres. Bien que perfectible le carnet actuel est nettement meilleur que ses versions précédentes.

L'**assurance** de la copropriété a été remise à son nom c'est-à-dire « SDC Le Chatel ». La clause de responsabilité civile a été étendue au Conseil syndical.

Dans la même ligne le Conseil a fait confirmer par le Syndic que les fonds appelés tous les trimestres étaient bien versés directement à un compte séparé de la copropriété. Il est rappelé aux copropriétaires de bien vouloir libeller leurs chèques au nom de « **SDC Le Chatel** » pour éviter toute confusion entre les comptes du Syndic et les comptes de la copropriété. Ceci figure en bas des appels de fonds.

La **chaufferie** a été contrôlée selon les règles des établissements classés pour la protection de l'environnement. En effet sa puissance installée est supérieure au seuil de 2 MW qui nécessite un contrôle tous les trois ans. Les actions correctrices demandées ont en grande partie été réalisées par le chauffagiste, la société Hubert. Rappelons à cette occasion que les chaudières sont d'un modèle ancien. Thermotique en 2007 et Eden en 2008 ont tous deux recommandé de les changer pour améliorer leur rendement (baisse de la consommation de gaz).

Le prix de la location des **petits locaux** en sous sol a été harmonisé. Il l'était à l'origine en 1998 puis au fil du temps des distorsions sont apparues. Il est désormais de 5 euros net par mois par m2 pour un local non éclairé et de 6 euros pour un local éclairé. Le prix sera maintenu en 2010.

Selon le Règlement la copropriété paie des charges pour trois **locaux communs résidentiels** (LCR) situés en sous sol. Le montant de ces charges est d'environ 4 500 euros par an. Le local situé au 2 Berthe Morisot a été aménagé pour permettre d'y installer le vestiaire de l'employé qui assure le nettoyage en complément des gardiens. Des partitions y ont aussi été posées pour réaliser 3 sous locaux qui pourront être loués comme les petits locaux précédents si l'assemblée le décide. Le revenu correspondant couvrira les charges annuelles du local complet.

Il a été estimé que la VMC (ventilation mécanique) consomme la moitié de l'**électricité** du Chatel, le chauffage un quart et le dernier quart se réparti entre l'éclairage et les ascenseurs. L'électricité du chauffage est principalement utilisée par les pompes du circuit d'eau des radiateurs. Pour mémoire la facture annuelle d'électricité est de 20 000 euros par an. Plusieurs tableaux électriques et des candélabres ont été changés dans le cadre d'un programme étalé sur trois ans.

Deux lanterneaux défectueux (exutoires de fumées en haut des escaliers) ont été changés.

Après les fuites des **compteurs d'eau chaude** en grande partie réparées est apparue une autre anomalie. De plus en plus de compteurs tombaient en panne sans intervention de la société Proxiserve chargée de leur entretien. L'analyse par le CS des rapports sur deux ans suivi d'un contrôle dans les appartements concernés a entraîné le changement des compteurs défectueux.

Le bon niveau d'entretien des **espaces verts** s'est maintenu en 2009 avec le jardinier embauché par la copropriété deux jours par semaine. Le massif entre les entrées 22 et 24 Claude Monet a été refait.

L'allée qui passe au centre du terrain de l'association Montval-Marly (**ASMM**) a été rénovée. Une action anti pigeons a eu lieu au mois d'août. Le Chatel participe aux frais de l'association à hauteur de 30 %. Le transfert de propriété de la SCI de construction à l'association n'a pas encore été effectué.

Le **livret d'accueil** des nouveaux résidents est terminé mais n'est pas encore publié. Le projet est de l'introduire dans un site internet qui devrait voir le jour prochainement.

Enfin il va vous être demandé de voter pour un nouveau **mandat de Syndic**. Sa durée est fixée à un an selon la recommandation des organisations de copropriétaires. Quatorze mois en fait pour permettre un report de date d'assemblée. Le projet de contrat a été discuté en Conseil syndical puis revu par le Syndic avant de le joindre à la convocation de l'Assemblée Générale.

Robert ELOY pour le Conseil syndical le 4 novembre 2009