

Rapport du Conseil syndical Le Chatel 2012

Le **ravalement** nous a tous laissé un goût amer. Outre le retard des travaux beaucoup de résidents ont dû demander la réparation de dommages occasionnés par le personnel de base. Personnel dont les qualités avaient été mises en avant pour l'obtention du marché. Bien que les travaux soient enfin terminés reste à régler les litiges qui en découlent entre la copropriété et la société Marteau. L'architecte, le syndic et le conseil syndical s'y emploient. Le syndic vous en dira sûrement un mot au cours de la prochaine assemblée générale.

Vu le retard du ravalement la copropriété a été contrainte de rénover le **chauffage** en parallèle. Le contrat d'exploitation de dix ans venait en effet à échéance fin septembre 2012.

La proposition de Cofely en concurrence avec celles de Gesten et d'Hubert a servi de base au vote des travaux en janvier 2012. Or les prix de Cofely se sont avérés plus chers que prévu par erreur de date de référence dans l'étude de la société Energie et Service. L'intéressement à l'économie d'énergie via l'approvisionnement du gaz s'est révélé aussi très complexe à mettre en œuvre.

Courant mai 2012 il a alors été demandé à la société Cofely de bien vouloir respecter les valeurs votées et d'abandonner la fourniture du gaz par son intermédiaire pendant toute la durée du contrat d'exploitation. Cofely ne l'ayant pas accepté le contrat n'a pas pu être signé.

Restait le choix de reporter les travaux d'un an ou de s'adresser à une société concurrente. Gesten qui avait remis ses prix l'année précédente les a revu à la baisse et a accepté de ne plus lier les travaux à l'approvisionnement du combustible. Après discussions, le contrat a pu être signé avec Gesten juste à temps pour le changement des chaudières pendant l'arrêt de l'été.

GdF, le fournisseur de gaz actuel, a remis une proposition d'approvisionnement de gaz à prix fixe pour trois ans. La proposition étant concurrentielle et moins chère que via les exploitants elle a été acceptée rapidement. Par contre le coût annuel, fonction de la consommation, entraîne un suivi de l'énergie utilisée tant pour le chauffage que pour l'eau chaude.

Les **dépenses** courantes de l'exercice dépassent le budget voté pour plusieurs raisons dont la poursuite de l'augmentation de la masse salariale. L'année dernière il avait été demandé au syndic d'y remédier. Notamment par la revue des tâches définies par le syndic précédent. Cela ne s'est pas fait d'où la dérive. Le Conseil a renouvelé sa demande et a fait des suggestions. Entre autre de ne pas remplacer systématiquement des personnes absentes pour de courtes durées. La commission finances n'a pu que constater les dépassements correspondants.

Le **groupe électrogène** en commun avec la Pommeraie est toujours en panne. Outre le manque d'éclairage dans les sous-sols en cas de coupure d'électricité les deux copropriétés s'exposent au non remboursement des frais en cas d'accidents. Le Chatel a voté sa part de dépenses en janvier 2012.

La **barrière du parking** près des écoles ne fonctionne plus depuis octobre 2011 ! L'électricité a été débranchée par la commune. La copropriété n'aurait pas reçu d'autorisation en 1998 lors de l'installation du candélabre voisin. Les échanges avec les services techniques n'ayant pas abouti les courriers sont désormais adressés au maire. Entre temps des solutions alternatives ont été recherchées dont la pose d'un panneau solaire mais cela ne concerne que la barrière (pas le candélabre) et la commande électronique actuelle n'est pas compatible. Un devis a été demandé à ErDF pour un branchement spécifique mais il faut pouvoir se raccorder au point d'alimentation le plus proche. Les travaux de tranchée sont deux fois plus chers qu'une nouvelle barrière. La seule bonne solution resterait de pouvoir se rebrancher au circuit électrique communal avec autorisation et paiement de l'électricité consommée.

Le **comptage de l'eau chaude** est resté aussi peu fiable que les années précédentes. Le syndic y a remédié en partie en faisant réaliser des contrôles par le gardien. Le conseil syndical estime que le premier fautif est la société qui relève et entretient les compteurs. Les relevés ne sont réalisés qu'une fois par an au lieu de deux et les anomalies constatées ne sont corrigées qu'après réclamations et avec un grand décalage dans le temps.

La consommation d'eau chaude a augmenté alors qu'elle était en diminution les années précédentes. Cela semble venir surtout de ceux qui consomment le plus. Le tarif de l'eau chaude a été estimé cette année à **12 euros par m3**. Même prix que l'année dernière.

Les **espaces verts**, malmenés par le ravalement, seront remis en état par la régie de Montval (USSMM). La société Marteau a accepté le devis en réunion en présence de l'architecte, du syndic et du conseil syndical mais ne l'a pas confirmé par écrit.

Le massif à l'entrée du Chatel a été réalisé début novembre. Une série d'élagages est prévu cet hiver. Le devis de la société Terre et Arbre a reçu un avis favorable. Le jardinier supervisera les travaux.

Malgré cette description assez morose d'**autres actions** ont été menées à bien en relation avec le syndic. Pour en citer quelques-unes la pose des rampes a été finalisée. Des nouvelles serrures ont été posées aux trappes d'accès des équipements de ventilations mécaniques. Une borne d'éclairage a été remplacée derrière l'escalier du 20. Des radiateurs ont été remplacés et la gestion courante s'est déroulée correctement. En positif l'on peut surtout ajouter que le bâtiment est en bien meilleur état et que le chauffage recommence à fonctionner.

C'est le moment de remercier les membres du **conseil syndical** qui ont été fortement sollicités depuis deux ans. Ils ont participé à tour de rôle aux nombreuses réunions de ravalement et ensuite pour le chauffage. Que les copropriétaires qui souhaitent participer aux futures actions veuillent bien se présenter au conseil syndical. Il y en a de nombreuses qui attendent et il reste de la place.

Nous vous souhaitons de bonnes fêtes de fin d'année.

Robert ELOY pour le Conseil syndical le 10 décembre 2012