

Présents : M Bolley, M Léger, Mme Lecomte, Mme Richard, Mme Gremion, M Brazda

L'objet de cette réunion, en plus du suivi des actions en cours a pour objet d'organiser l'allègement de la charge de M Bolley.

1. Organisation du CS suite à la formulation de M Bolley de voir sa charge allégée

Le rôle de président, consistant à appuyer les actions des membres du CS, ne peut plus être assuré par M Bolley car sa motivation n'est plus aussi élevée ces derniers temps que pendant toutes les années, depuis 1999, où il a assuré cette fonction.

Plusieurs sujets ont utilisé la motivation de M Bolley :

- Les encombrants et l'encombrement des sous-sols
- Les canisses verts autorisés (et non les blancs) : pour cacher ce qui est stocké sur le balcon
- Les stationnements gênants
- Les notes non lues (enquête sur l'humidité dans les logements, les numéros de compteur)
- Le manque de réactivité du syndic

M Bolley est d'accord pour continuer à assurer les missions suivantes pour la copropriété :

- Représentation de la copropriété auprès de l'ASL, le syndic et les réunions avec la Mairie
- Suivi des comptes en collaboration avec M Carrière
- Accompagnement et suivi du travail du gardien

Il conviendrait de trouver une personne pouvant assurer le remplacement aux réunions ASL Chauffage quand M Bolley est absent de la résidence (sujet du moment : remplacement du contrat Dalkia assisté par un BET Energie et Service). Cette personne doit pouvoir être disponible en journée au moment des réunions et avoir suffisamment de connaissances techniques lui permettant de comprendre les échanges lors de ces réunions.

M Bolley souhaite ne plus être le référent pour les sujets suivants :

- Vie du conseil syndical : provoquer les réunions, faire le CR et le diffuser : Mme Gremion et Mme Richard peuvent continuer d'assurer ces tâches.
- Les actions d'animations : jardins partagés, coop-ère, fête des voisins... Mme Gremion assure le suivi de ces animations
- **Les problèmes d'infiltration** : le conseil syndical doit régulièrement faire le lien entre les copropriétaires et le syndic pour régler de façon pragmatique et réaliste les problématiques liées aux infiltrations dans les logements et à l'humidité. M Bolley a senti un découragement sur ce sujet à la suite de l'enquête menée en 2017 à laquelle à peine 1/2 des résidents ont répondu.

2. L'encombrement des sous-sols

Il convient de faire enlever les objets non pris par les encombrants dans les sous-sols. Aux vues du volume, ce retrait risque de coûter très cher à la copropriété, la méthode employée est donc à étudier de près.

La régie de quartier dans laquelle travaille M Brazda peut se charger de les débarrasser. Il attend un accord du CS pour effectuer un devis selon les conditions envoyées le 1/4/18. Il se chargerait de la supervision des opérations.

Un premier état des lieux par cage d'escaliers est proposé par Mme Lecomte qui sera assistée de M Léger et du gardien. Le nombre de pneus devra être établi ==> date à communiquer.

Le cas des pneus sera traité à part. (A la suite de la réunion M Bolley a eu la confirmation de la part d'Euromaster à Champlan que des pneus pouvaient être récupérés selon les conditions décrites dans le mail du 22/05/18 envoyé par M Bolley).

- ⇒ M Brazda indique ses disponibilités pour mettre un camion à disposition à la suite de l'état des lieux par cage d'escaliers. Les dates retenues seront fonction du nombre de pneus à évacuer. Un affichage sera fait pour trouver des bonnes volontés afin de faciliter le travail des membres du CS. Cette solution a l'avantage de ne rien coûter à la copropriété mais repose sur des volontaires. Plus nous serons nombreux, plus le travail sera facilité.

Pour le reste des encombrants dans les caves, la méthodologie retenue est la suivante :

- Information par affichage sur la nécessité d'étiqueter les objets qui ne doivent pas être jetés et sur le coût que prévisible de cette opération. (délai d'1 mois pour réaliser l'étiquetage).
- A l'issue de ce délai, la régie de quartier des Portes de l'Essonne procédera à l'évaluation du volume puis au devis (comprenant le retraitement des déchets).
- Après validation du devis, la régie de quartier procédera à l'évacuation des déchets

⇒ Un calendrier de cette intervention reste à programmer (avant ou après été ?)

3. Les infiltrations aux bâtiments B et I

➤ 3 logements Bâtiment I

Rappel CS du 22/3 : Les joints de façade en très mauvais état ont été réparés. La situation dans ces appartements devrait nettement s'améliorer.

Les éléments concernant les interventions sur ce bâtiment n'ont pas été transmis au CS et Mme Macquart signale ne jamais avoir reçu de rapport de l'intervention de Versant).

⇒ M Léger demande les éléments à ce sujet au syndic : rapports de Versant, travaux commandés et effectués à la suite

➤ **Bâtiment B**

Rappel CS du 22/3 : Les sondages sur terrasse et des joints n'indiquent pas d'infiltrations. Il est nécessaire d'utiliser une caméra thermique pour repérer l'infiltration depuis l'appartement. Les effets ont été amplifiés du fait des températures très basses.

==>Passage caméra à commander.

Mme Gremion et Mme Richard sollicitent la mairie. (Notre demande a été transmise à ALEC).

ALEC a indiqué qu'un passage de caméra thermique ne serait pas utile. Mme Richard doit relancer Mme Pottier pour un BET certifié et qualité pour faire un devis d'étude de la problématique

⇒ M Léger relance le syndic pour appuyer l'action de Mme Richard.

4. Peinture et maçonnerie dans les cages d'escalier

Rappel CS du 22/3 : Le conseil syndical (M Bolley) cherche une nouvelle entreprise. Le syndic a transmis les coordonnées d'un artisan. Monsieur Dupret transmettra les coordonnées d'un peintre.

⇒ Un nouveau devis en attente (voir avec le gardien) : à suivre pendant l'absence de M Bolley. Lui faire suivre le devis pour avis.

Suite à la réunion, le devis attendu a été communiqué : 10720 € HT (soit la moitié environ des précédents). Un accord de principe a été donné pour un début de chantier possible le 11/6.

⇒ **Commande et chantier à suivre par ?**

5. Suite du tour avec le représentant de PEP 7

Rappel CS du 22/3 : Un point sur le contrat et les tâches effectuées à été fait le 21 février sans le syndic. Un CR (en annexe) a été envoyé suite à ce point, le retour sur ce dernier et l'avenant de la part du syndic est toujours en attente.

Le conseil syndical s'est à nouveau penché sur le contrat de nettoyage de PEP7. Il semble impossible à M Koita de réaliser l'ensemble des tâches décrites dans le contrat dans le temps qui lui est imparti. Nous recherchons la meilleure solution pour que les prestations correspondent à nos attentes sans surcoût ou en les limitant au maximum.

M Gassama, le superviseur de M Koita, peut être sollicité lorsqu'une tâche prévue au contrat n'est pas assurée. (Son numéro est affiché dans les halls).

L'avenant et le planning comprennent le ramassage des papiers détritrus, il convient de les faire retirer.

Proposition: Suivre M Koita sur une cage d'escalier pour évaluer le temps réel à passer pour tout ce qui est prévu au contrat: Mme Gremion lui demande.

→ Attente actions syndic

⇒ **Etudier la proposition d'avenant de PEP 7 (contrat ménage) et faire un retour au CS**

- ⇒ Obtenir le devis de décrassage et le transmettre au CS avec avis
 - ⇒ Indiquer au CS les modalités de suivi du contrat PEP 7 : comment s'effectuent les contrôles, comment sont remontées les éventuels manquements au contrat?
 - ⇒ Comparer les tâches prévues au contrat du gardien et les tâches prévues au contrat PEP 7 pour faire supprimer les doublons (ex : ramassage des papiers dans les espaces extérieurs)
 - ⇒ Commander auprès de la ville les 16 bacs jaunes nécessaires pour les quantités de déchets recyclables jetés depuis les nouvelles règles de tri
 - ⇒ Prendre le relais de la demande de Mme Michel de nouvelles affiches conformes aux nouvelles règles de tri
- ⇒ Aucun retour du syndic sur toutes ces demandes malgré 2 relances. M Bolley relance M Pichenot avant son départ en vacances et insistera sur l'importance de tenir Mme Gremion informée de l'avancement de ces sujets.
- ⇒ Mme Lecomte compare les contrats de PEP7 et du gardien en parallèle du syndic

PEP 7 a été contacté entre temps pour faire une offre pour assurer la rentrée des containers les jours fériés.

Hercule a déjà donné son accord pour les sortir .

Suite à la réunion, Pep7 a envoyé un devis et Hercule a confirmé la possibilité de procéder également à la rentrée des containers.

→ Devis à analyser pour prise de décision.

6. Informations sur les canalisations

Un affichage concernant les canalisations est à prévoir au plus vite. L'affiche est corrigée pendant la réunion.

- ⇒ Validation par les membres du CS puis affichage
- ⇒

7. Point sur les impayés

L'encours est de près de 68 000 euros.

Suivi des dossiers contentieux.

8. Activités des clubs et associations (fête des voisins, brocante, jardinage, échanges...).

- Fête des voisins : le 25 mai. Allée Couperin
- Coopère : réunion de lancement le 26 avril a réuni 50 personnes (+25 personnes excusées). Une salle de réunion est indispensable pour la bonne continuité du projet mais l'utilisation régulière de l'Espace Grand Jardin (salle ASL) n'a pas été confirmé à ce jour/
- Jardin Partagé : Plantations en cours. Accord pour utilisation de l'aire de jeux et proposer le projet aux Collectifs de quartier

9. Point sur Memento et site internet

Site internet actif mais pas encore suffisamment abouti pour diffuser l'information. Toutes remarques (de contenu, modifications, proposition d'aide) seront les bienvenues. <http://bois-des-ormes.fr/>. Objectif de diffusion de l'information : septembre 2018.

Mémento : toujours en cours de correction, travail long et fastidieux à faire. Il peut être intégré sur le site en mettant en évident les parties à mettre à jour...