

Réunion CS BDO – 2 avril 2019 à 20h

Présents : X Pichenot, A Bolley, JP Carrière, JP Léger, S Doussinault, F Lecomte, E Richard, K Gremion

Fiche de poste gardien

Lors de l'assemblée générale quelques résidants ont fait remarquer que, selon eux, le gardien n'en fait pas assez, d'autres que la frontière entre les travaux devant être faits par Mr Koïta et ceux du ressort de Mr Szevo est mal définie, situation qui conduit à de regrettables doublons.

Satisfaction : relation syndic, accueil des entreprises, relations mairie, réactivité, suivi administratif

Améliorations à demander : ne réalise que peu de travaux de bricolage

Rappel :

Horaires : 8-12h/14- 19h30 (47,50h)

Travaux qualifiés prévus dans le contrat : 60h/mois

Propositions :

Tour de résidence complet deux fois par jour : matin et soir. En particulier, le soir, vérifier que les portes sont fermées à clés. Il doit être vu des résidants

Le gardien doit noter chaque soir, de façon précise, comment il a occupé son temps. Lui demander d'ouvrir l'aire de jeux le matin à la prise de poste et à la fin de sa plage horaire tous les jours en semaine (les copropriétaires s'organiseront pour le week-end

Toutes ces propositions correspondent à son contrat de travail.

- ⇒ Mme Lecomte rédigera une synthèse des tâches réellement effectuées.
- ⇒ Travail qui sera communiqué à Mr Pichenot.
- ⇒ Rencontre à prévoir avec le syndic qui communiquera à Mr Szevo les conclusions des études faites par le conseil syndical
- ⇒ Prévoir d'étudier ces tâches, de façon précise, en relation étroite avec le syndic
- ⇒ Limites entre le contrat de PE P7 et les tâches du gardien à bien déterminer, notamment le balayage des couloirs de cave et sous les escaliers
- ⇒ Listing des tâches à ajouter dans le mémento (Mme Gremion/ Richard)

Contrat PEP7

- ⇒ Prévoir une rencontre avec M Gonzalez pour évoquer les parties du contrat qui ne sont pas réalisées. (M Bolley/syndic/Mme Gremion/ autre ?)

Envisager de faire sortir les poubelles par une autre personne de PEP7 ou d'Hercule, par exemple ?

Coûts à comparer

Risque de chutes sur le sol mouillé ; pas de proposition sérieuse.

Mr Bolley estime que c'est aux résidants de faire attention et de tenir les rampes s'ils ne sont pas sûrs d'eux.

Infiltrations et fuites Lgt XX

Expertise financée par Mme XX: en attente du rapport

Changement colonne prévu dans les WC

Attente rapport d'Hydrotech concernant la terrasse

Contentieux

Point sur le coût du suivi contentieux en cours : budget 17/18 : pour toutes les affaires : frais de 4800 euros d'avocats+ frais de recouvrement de 6500 euros.

- ⇒ Demande de détails sur la répartition de la facturation par affaire demandée à Mme Cerqueira en charge du contentieux chez L&D
- ⇒ Réfléchir sur les actions en amont avant prise en charge par service contentieux pour limiter les frais.

3 dossiers cumulant près de 70 000 euros de dette + Autres petits dossiers (Rakoto à nouveau pour 742,80 €, Amecia pour 1019,91 €, Oblette pour 3481,24 € et succession Radjabar pour 1796,60 €) : le montant total cumulé est de 76 581,49 € !

Humidité logement Mme XX

Probable défaut de ventilation → comment s'en assurer ?

La question se pose dans plusieurs appartements.

Propositions :

- ⇒ Faire une fiche de contrôle systématique pour chaque cas d'humidité signalé (M Doussinault et Mme Gremion)
- ⇒ Faire un ramonage dans toutes les bouches – prévu cette année
- ⇒ Faire mettre des crépines sur les bouches d'aération (à prévoir en travaux ?)
- ⇒ Faire vérifier par Loiselet d'éventuelles responsabilités en cas de chutes d'arbres.
- ⇒ Demander au syndic d'être informés des cas d'infiltrations et d'humidité une fois par an pour essayer de comprendre les raisons et leur origine
- ⇒ Demander au gardien de faire le tour de tous les appartements du bât B pour vérifier le nombre de logements concernés par des problèmes d'infiltration ou de moisissures et si possible lui faire faire dans ces appartements le test de la feuille de papier devant chaque bouche d'aération
- ⇒ Mettre le rapport énergétique sur le site internet (Mme Gremion)

Bibliothèque :

Sanitra : devis 21 000 €

Lavillaugouet : accepter leur devis complémentaire de celui d'hydrotech qui leur permettrait de présenter un devis précis et complet de remise en état

- ⇒ Investigations supplémentaires acceptées en CS

Affaissement Bât H6 et F9

- ⇒ Demander investigation à Lavillaugouet

- ⇒ Etablir le budget nécessaire aux travaux liés à ces dégâts

Amélioration de l'éclairage des espaces extérieurs

Suite au rapport de M Doussinault

S'orienter vers des halogénures avec ballast électronique.

Obligation de changer les bornes lumineuses car elles ne sont pas modifiable compte-tenu de leur âge et du mauvais état de certaines d'entre elles

Suggestion 3 m de hauteur (meilleur éclairage et minoration du risque de vandalisme → par contre il faudra prendre en compte le risque de gêne pour les voisins.

Etudier les coûts d'investissement et d'exploitation.

Remplacement de candélabres : remplacement des seules sources lumineuses possible : plus efficaces en terme d'éclairage, moins onéreuses en termes de consommation et possibilité d'une meilleure orientation du rayon lumineux au cas par cas.

Agir en urgence sur les emplacements non éclairés dans la résidence (selon l'avis de la commission à mettre en place)

⇒ Proposition de mettre en place une commission via affichage (M Doussinault)

ASL Grand Jardin

Suite AG de l'ASL le 14/3 :

Le budget de gardiennage de la piscine est maintenu pour des horaires de 12 à 19h et de 19 h à 5h

Interdiction de fumer totale

Modification de l'utilisation du petit bassin : enfants qui ne savent pas nager

Accès au solarium : reste inaccessible en cas d'impossibilité d'accéder aux bassins – pas de raison donnée.

Frais de gestion : abonnements, salaire du poste suivi comptabilité, Poste à remplacer (volontaires, bénévoles, cabinet ?)

ASL Chauffage

Les CR sont envoyés par Energie et Service.

Transmission des CR par M Bolley à Mme Gremion pour publication sur le site internet BDO

Consultation pour renouvellement du contrat de maintenance :

5 entreprises se sont portées candidates – 3 offres ont été remises

Dalkia ne ressort pas favori de la consultation en cours. Réunion le 4/4 pour arbitrer sur la décision d'attribution.

Espaces verts

⇒ Rappel à Pellegrin de retirer le gui des arbres (M Léger)

⇒ Demander avis Pellegrin sur les sacs à chenilles : ont-ils servis ? (M Léger)

Aire de jeux

⇒ Remplacement du sable : 890 euros = validé – normes liées à l'entretien du bac à sable envoyées par M Pichenot

⇒ Retourner la terre : 220 euros = validé mais à compléter par devis retrait du banc (sans déplacement)

Réhaussement des bancs : devis trop élevé ? trouver une autre entreprise ?

Jeux à remplacer : quid de l'intérêt par rapport au nombre d'utilisateurs ? L'aire de jeux est utilisée quand elle est ouverte. Il s'agit seulement de remplacer les jeux retirés après la tempête. Des recherches et des précisions sur les coûts doivent encore être réalisées.

Mise aux normes des installations électriques demandées par Enedis.

⇒ Courrier Loiselet en cours pour le transfert de la propriété des colonnes suite décision AG

Débarras des locaux communs en sous-sol

Sujet reporté à la prochaine réunion

Remise en état des cages d'escaliers

Plusieurs critiques suite à la mise en œuvre et au programme de travaux lors de l'AG : L'objet des travaux n'était pas la réfection totale des cages d'escalier.

Une commission a précisé les travaux à entreprendre et les a montrés sur le terrain au responsable.

Elle est passée ensuite pour contrôler le travail. Les points non satisfaisants ont été répertoriés et lorsque les travaux ont été annoncés comme terminés la commission est repassée pour contrôler avant de donner au syndic son accord de paiement.

Remarque M Bolley : une résidence où il y a 80.000€ d'impayés –dont certains ne seront pas recouverts- ne peut se permettre d'engager des travaux somptuaires alors que des travaux moins ambitieux sont tout à fait suffisants. Le conseil pense toujours aux familles qui ont des difficultés pour régler leurs charges et qui les règlent malgré tout.

Infos animation Grand Jardin

Fête de la coopération le 11/5, en discussion (*hors réunion : reportée*)

Programme prévu : apéritif/repas partagé/loto + animations autour de la coopération.

La réunion se termine à 23h20.