

Réunion CS BDO – 28 mai 2019 à 19h30

Présents : X Pichenot, A Bolley, F Lecomte, K Gremion, JP Carrière, E Richard, M Dupré, Mr Szevo

Excusés : JP Léger, S Doussinault

Entretien des cages d'escaliers - contrat PEP 7

RDV avec l'entreprise le 27 mai 2019, sujets abordés :

- Rappel de la mise en place du contrat en 2012 (passage de 3 contrats d'un total de 75 h pour un contrat avec PEP7 de 34, 5 h (dont 6 h de sortie des conteneurs)
- Satisfaction globale du travail de M Koita mais constat que l'ensemble des tâches du cahier des charges n'est pas respecté= reconnaissance de l'impossibilité pour 1 personne d'assurer matériellement toutes les tâches.
- Interrogation sur le contrôle du travail et du respect du contrat

Relevé de décisions :

- Améliorer le contrôle des horaires effectués par M Koita (mise en place d'une pointeuse)
- Essai pendant 2 mois à compter du 10 juin de confier à un employé de PEP7, habitant à proximité, la sortie des conteneurs
- Etre plus performant sur la qualité des prestations sur les points suivants prévus au contrat : l'enlèvement des taches sur les parois verticales, nettoyage soigné des plinthes, gardes corps, toiles d'araignées, dessous des escaliers et dégrassement des marches.

→ Nouvel échange à prévoir avec PEP7 à l'issue des 2 mois pour envisager une modification du contrat. Faire le point début août sur l'amélioration attendue des prestations et les modifications éventuelles du contrat.

Peep 7 a convoqué M Koita à un entretien pour rappel des horaires, utilisation de la pointeuse, respect du cahier des charges et information de l'intervention d'une 2eme personne pendant 2 mois . Un point est à prévoir entre le 11 et le 19 juillet avec PEP 7 au sujet de l'intervention de cette 2eme personne.

→ Loiselet répond à PEP7 suite à son mail du 27 mai : mise au point sur le nombre d'heures prévues au contrat et réalisées réellement. Pour rappel, sujet non abordé lors du rendez-vous : Risque de chute : peu de solutions possibles, quel est l'avis de PEP7 à ce sujet ? quelles solutions éventuelles peuvent être envisagées ; c'est tout. (Mr Bolley fait remarquer que nous ne sommes pas aux Etats-Unis où l'on fait des procès pour un oui ou pour un non, et que les résidants, même les plus fragiles, sont assez grands pour tenir la rampe sans qu'on leur fasse remarquer que les escaliers sont en cours de lavage ou viennent juste d'être lavés

→ Mettre en concurrence PEP 7 avant la prochaine AG après mise en place du nouveau cahier des charges afin de vérifier la compétitivité du contrat.

Fiche de poste gardien

Entretien annuel le 15 mai avec le syndic.

Nécessité de réunir une commission pour mettre à jour son contrat :

- Tâches qui n'ont plus lieu d'être réalisées car prévues par des contrats ou obsolètes (ex : entretien des paillasons)
- Tâches nouvelles réalisées mais non prévues au contrat (ex : mise à jour des badges)
- Tâches non effectuées mais prévues au contrat (ex : nettoyage des conteneurs)
- Tâches nécessitant d'être précisées (ex : rondes quotidiennes)
- Tâches à prévoir pas encore effectuées et non prévues au contrat (ex : arrosage des arbres qui viennent d'être plantés)

Cette mise à jour fera l'objet d'un avenant.

→ Mme Lecomte et Mr Bolley participeront à une réunion avec M Pichenot avant un rdv commun avec M Svezo.

- Pour rappel : Listing des tâches à ajouter dans le memento (Mmes Gremion/ Richard)

Infiltrations et fuites Lqt Richard

Changement de fenêtre effectué

Changement colonne prévu dans les WC (cloison ouverte) mais problématique d'odeur nauséabonde

Réfection acrotère par Ttrebat : arrêt des infiltrations

Contentieux

Tableau de suivi proposé par Mme Richard, Mme Gremion prendra la suite du suivi des dossiers après le départ de Mme Richard.

- Demande de détails des différents points de la facturation par affaire demandée à Mme Cerqueira chargée du contentieux chez L&D : **toujours en attente**
- Réfléchir sur les actions en amont avant prise en charge par service contentieux pour limiter les frais pour les nouveaux cas en contentieux :
 - prise de rdv avec la personne par un membre du conseil syndical. Condition : informer le CS des mises en demeure. RDV à envisager pour Rakoto ? Suivi des impayés toutes les 6 semaines par l'état des comptes sur Lodaweb.

- ❖ Mpete : commande de saisie immobilière effectuée le 15 mars 2019. Audience au 3 juillet 2019, reste dû + 15 000 euros après un virement unique de 4000 euros contre 6000 euros demandés par le service contentieux avant l'audience (PA non respecté). **Nouveau virement de 13 150 euros en juin. Le compte reste débiteur de 2000 euros. L'avocat indique que la vente de l'appartement peut être poursuivie pour les frais.**

Sadroleslami (17025,95€) : Montants sur le moratoire contestés (demande de 650 euros / mois +charges courantes). **M et Mme SADROLESAMI ont été condamnés au paiement de 7465,81 euros (comprenant frais de recouvrement, dommages et intrêts), la demande de délai de paiement a été refusée.**



- ❖ Naud (36129,41 €) : audience au 4/4/19. suite au dépôt de leurs conclusions, l'audience de présentation des conclusions du syndicat de copropriété en réponse est reportée au 6 juin 2019.

Un acte de vente a été signé le 14 mars dernier. La vente devrait être effective en juin.

+ 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 € . **Environ 62 000 euros suite paiement Mpete ? Point à faire avec Mme Cerqueira**

Humidité dans les logements

Probable problème de ventilation ; comment s'en assurer ?

La question se pose dans plusieurs appartements.

- ramonage de toutes les canalisations d'aération prévu en 2020
- rapport énergétique disponible sur le site internet

- Demander au syndic d'avoir un retour des problèmes liés aux infiltrations et humidité une fois par an pour comprendre leur origine : pas de cas recensé depuis début 2019.

→ Faire une fiche de contrôle systématique pour chaque cas d'humidité signalé (M Doussinault et Mme Gremion)

→ Vérifier l'absence d'obstructions extérieures sur les conduits de ventilation naturelle : M Svezo fera la vérification sur tous les immeubles

→ L&D lance des demandes de devis pour la mise en place des crépines : demande de devis envoyée le 5 juin.

→ L&D vérifie un éventuel sujet d'assurance lié à l'élagage des arbres (Mr Bolley estime cela ridicule)

→ Prévoir un sondage de la terrasse bat B : remis en cause par M Bolley le 10 juin.

Bibliothèque :

Entreprise Lavillaugouet : investigations complémentaires le 12 juin

Affaissement Bât F(1) et H (6)

- Demander investigation Lavillaugouet :

→ Attente devis (faire relance). l'affaissement au BAT H sera constaté le 12 juin 2019 pour suite à donner . Quid bâtiment F ?

- Etablir le budget nécessaire aux réparations liées à ces problèmes

Amélioration de l'éclairage des espaces extérieurs

Tour nocturne de la commission. La proposition est la suivante :

Spot LED au-dessus des portes d'entrée ce qui permet d'éclairer les entrées et les allées.

Peu de bornes lumineuses détériorées, remplacer les têtes (si possible) faire nettoyer les globes des luminaires, remplacement des globes des pignons par des spots

→ Impact financier à étudier par la commission, interventions petit à petit car certains travaux peuvent nécessiter un investissement important

Le gardien de l'Yvette confirme que les nos modèles de luminaires de bordure ne se produisent plus. Une référence de modèle compatible est à demander.

L'alimentation électrique de spots au dessus des entrées reste à solutionner.

ASL Chauffage

Consultation pour renouvellement du contrat de maintenance :

2 entreprises retenues pour une proposition finale : Dalkia et Sofratherm

Chiffrage équivalent mais désaccord des résidences sur l'entreprise à retenir (meilleures économies possibles proposées par Dalkia, espérance d'une meilleure réactivité de Sofratherm)

AG extraordinaire en septembre pour la désignation de l'entreprise retenue

1ers travaux avant hiver 2020/2021

BDO a demandé à Loiselet de voter pour Dalkia lors de l'AG : travaux proposés permettant d'importantes économies, entreprise avec une bonne base financière et personnel connaissant bien les installations.

Question sur le traitement de l'eau chaude : filmogène et nouveau produit pour un traitement sur long terme des légionelles (résultats décevants). → Précisions à demander à Dalkia (KG). Pas de réponse suite à la demande à M Rousseau et BET Energie et Service. le 7 juin 2019

Espaces verts

- Rappel Pellegrin de retirer le gui des arbres : demandé mais pas encore effectué (attente bonne période)
- Demander avis Pellegrin sur les sacs à chenilles : ont-ils servis ? Oui, ils ont été remplacés
- Remarque sur la façon de couper la pelouse, végétaux semblent en mauvais état

→ Tour avec Pellegrin à prévoir à la rentrée

Aire de jeux

- Remplacement du sable effectué par Pellegrin et entretien quotidien par le gardien.
- L'aire de jeux est ouverte le matin et fermée le soir par le gardien en semaine et par le groupe des jardins partagés le w.e.
- Terre retournée par Pellegrin et jardin pédagogique mis en place
- Un banc retiré, les autres bancs restent en l'état au vue du coût de la réparation et de la surélévation
- Nouveaux jeux : recherche reste à faire, dépense non prioritaire

Mise aux normes des installations électriques demandées par Enedis.

- Courrier envoyé par Loiselet pour acter la demande de transfert des colonnes

Débarras des locaux communs en sous-sol :

il y a deux catégories d'incivilités : l'abandon des encombrants d'un côté et, de l'autre, les objets et matériaux non recyclables qui doivent être emportés par leurs « propriétaires » à la déchetterie dont dépend Chilly-Mazarin, à Morangis.

Rappel : le syndic doit être averti, aussitôt que possible, du dépôt d'encombrants (au sens large du terme) constatés par le gardien pour organiser les actions à mener suite à ce signalement.

→ Organisation d'un tour avec L&D et M Svezo pour recenser les problèmes par bâtiment dès que possible → plan d'action à prévoir globalement ou par bâtiment.

Ex : vider les encombrants, faire une réunion par cages d'escaliers...

Infos animation Grand Jardin

Fête des voisins le 24 mai : problème d'affichage, peu de monde

Fête de la coopération le 11/5 : reportée à l'automne suite au refus, par l'ASL, de l'utilisation de l'Espace Grand-Jardin de 18 à 23h

ASL Grand Jardin

- Demande de détails sur les dépenses annuelles liées à la salle :
 - Eau gaz : 1 700 €
 - Taxe Foncière 1 500€
 - Petits travaux et ménage : 4 225€
 - Contrat entretien chauffage : 700€
 - Charges Peupliers : 250 €
 - ⇒ Faire demande des précisions souhaitées par courrier en RAR avant prochaine AG

- Allée Couperin propriété Parc de Gravigny :

M Bolley a sollicité le Parc de Gravigny pour que cette résidence se décide à remettre en état le revêtement de la partie de l'allée Couperin qui lui appartient (de l'avenue de Rocroi au virage vers le bâtiment H de notre résidence):

1^{ère} réponse : elle ne nous appartient pas puisqu'elle porte un nom de musicien !!!

2^{ème} : on ne peut pas le faire car il y a des racines et pas question qu'on les coupe !!!

3^{ème} : on ne peut pas en ce moment car nous devons financer le ravalement (remarque : il doit y avoir une dizaine de mètres !)

Les relations avec cette nouvelle présidente sont un vrai bonheur !!!)

➔ Demander un devis aux Paveurs de Montrouge et selon le montant on avisera (ce tronçon d'allée et très fréquenté par les personnes se rendant à la plaine de Gravigny et à la gare et, de plus, c'est une « voie pompiers »

La réunion se termine à 22h45.

Prochaine réunion selon avancement des différents sujets (fin juin ou début septembre)