

## Compte Rendu réunion du Conseil Syndical

16 janvier 2017

Présents :

M. Hebant, Président du Conseil Syndical

M. Levy, membre du Conseil Syndical

M. Pournin, membre du Conseil Syndical

M. Cingal, société Adagio, Directeur de l'Etablissement

M. Delamaire, Société Adagio, Direction des opérations

M. Richoux, représentant la SOGIRE, syndic

La réunion est ouverte à 10h00

### **1/ Approbation du compte rendu du 24 novembre 2016**

Le procès-verbal de la réunion du Conseil Syndical du 24 novembre 2016 est approuvé par le Conseil Syndical

### **2/ Comptes**

Pour 576 K€ de budgété, 549 K€ ont été engagé. La principale économie porte sur les fluides (électricité et eau). Le Conseil Syndical valide les comptes 2015/2016.

A ce jour, il est été engagé environ 30% du budget 2016/2017

Le total des débits, à date, s'élève à 174 205,23 €. Ce montant tient compte du 3<sup>ème</sup> appel de fonds.

### **3/ Légionnelle**

Pour mémoire, le Conseil Syndical avait opté pour la solution AQUAFLUENCE soit un audit de l'ensemble du réseau. M. Matveieff du bureau d'étude avait fait une présentation de l'audit réalisé ainsi qu'une priorisation des travaux. L'idée directrice étant d'améliorer l'équilibrage du réseau. Le Conseil Syndical avait validé la phase 2 de la mission du bureau d'étude soit la rédaction d'un CCTP et l'estimation de l'enveloppe budgétaire des travaux.

Il est fait une présentation du chiffrage Aquafluence Les travaux sont estimés par le bureau d'étude à un peu plus de 75 K€HT. Il est demandé à Aquafluence de lancer l'appel d'offres. Les travaux seront proposés à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

### **4/ Contrat chaudière**

Il est fait une présentation du contrat HERVE THERMIQUE et AUXYGENE. Le Conseil Syndical valide le contrat AUXYGENE qui est peu ou prou du même montant que le contrat SIAT. Le contrat du nouveau prestataire, demandé dans l'urgence vue la résiliation anticipée du contrat de la SIAT, sera sans doute amené à être amélioré par avenant.

A ce jour le syndic a bloqué le paiement de la facture d'entretien annuel de la SIAT. Ce prestataire a confié le dossier à un avocat quant au recouvrement de sa facture. A ce stade, le dossier en est à l'amiable étant entendu que le syndic refuse de payer l'ensemble de la facture, même proratisé à la période non encore effectuée, vue les nombreux manquements de la SIAT. M. Richoux a transmis à l'avocat de la partie adverse les rapports de la SECAT (bureau d'étude suivant la prestation de maintenance) et les nombreux mails du syndic qui sont restés sans réponse du prestataire.

#### **5/ Protection des portes de parking**

Il reste des protection de porte à faire. **Hors Conseil Syndical : les travaux sont toujours en cours.**

#### **6/ Miroir des ascenseurs**

Les miroirs ont été commandés et devrait arriver sous peu sur site.

#### **6/ Distribution du courrier**

Pour mémoire, le protocole d'accord avec les services postaux a été signé. Après plusieurs relances, les services postaux ont finalement contacté le syndic pour lui transmettre leur préconisation pour que la distribution du courrier puisse se faire :

- Améliorer l'éclairage du couloir : Les travaux ont été faits.
- Agrandir légèrement la police du tableau d'affichage qui est jugé trop petite par les services postaux (pour mémoire, La Poste souhaitait une police d'1 cm d'épaisseur revu avec leur accord à 0,5 cm). Ce qui a été fait.
- Que les étiquettes de boîtes aux lettres soient lisibles.

Etant ici rappelé qu'Adagio procède à la distribution du courrier à titre gracieux, le Conseil Syndical avait décidé lors du précédent CS, qu'un mailing, signé par le Conseil Syndical et par le syndic, soit envoyé à tous les copropriétaires ainsi que copie du courrier mis directement dans les boîtes aux lettres. Le Conseil Syndical et le syndic constate une amélioration mais malheureusement insuffisante.

Suite à ce mailing, M. Richoux a procédé à un contrôle des courriers arrivant le lundi 16 janvier 2017 et le lundi 23 janvier 2017.

- Lundi 16 janvier 2017 : sur 20 courriers reçus, 3 courriers comportaient le n° de boîtes aux lettres. Dans un cas, le numéro d'appartement n'était pas le bon et dans un autre cas, une missive n'a pu être distribué car aucune balle au nom indiqué ;
- Lundi 23 janvier 2017 : 16 courriers reçus. Aucun ne comportait le n° de boîtes aux lettres. 50% comportait le n° d'appartement (dont un courrier avec un numéro d'appartement erroné).

A ce stade 40% des boîtes sont mal étiquetées ou illisibles.

Comme convenu, un ultimatum est décrété par le Conseil Syndical et le syndic : A partir du 1<sup>er</sup> avril 2017, les courriers ne seront plus mis dans les boîtes aux lettres par ADAGIO. Etant rappelé ici que La Poste refusera de distribuer le courrier si le seuil de 80% de libellé correct n'est pas atteint. De ce fait les occupants seront contraints d'aller chercher le courrier en poste restante.

#### **7/ Procédure odeur**

Un point est fait sur la procédure odeur.

## **8/ Stationnement sauvage devant le parking de la résidence**

M. Richoux a contacté la société BFM pour que les taxis, véhicule de transport et véhicules de livraison ne stationnent plus devant l'entrée et la sortie du parking.

La réponse de BFM est la suivante : « Nous allons demander à nos agents de ne pas passer ce type de consigne aux différents véhicules et à veiller à ce que les véhicules ne stationnent pas devant les accès mentionnés. En espérant que la situation s'améliore rapidement, vous pouvez compter sur notre participation. »

## **9/ Place de parking**

La position du Conseil Syndical n'est pas favorable à la création de box.

La possibilité d'installer des stop park sera abordé en Assemblée Générale étant entendu que les travaux sont privatifs et que l'entretien est à la charge du copropriétaire concerné. La responsabilité de la copropriété ne pourra être engagé en cas de destruction totale ou partielle de ces équipements.

M. Richoux propose le principe d'un émetteur. Le CS préconise une solution d'attente en attendant le départ de BFM. Le principe sera toutefois proposé en Assemblée Générale.

## **10/ Ravalement**

M. Richoux transmettra le montant de la trésorerie correspondant aux travaux de ravalement. En fonction du % obtenu, le Conseil Syndical décidera en fonction.

**Hors Conseil Syndical : la trésorerie obtenue est à date d'un peu plus de 74%.**

## **11/ Stories**

ADAGIO présente un nouveau projet d'accueil du client. Le principe étant d'améliorer l'expérience client en proposant un nouveau concept qui induira la réfection du hall d'entrée (aux frais de l'exploitant) et des parties privatives appartenant à l'exploitant. La résidence fait partie des sites pilotes mais le concept sera déployé sur tous les Adagio de France. A ce stade si le concept est bien défini et déjà en test sur l'Adagio Bercy, la définition exact des travaux est en cours d'étude.

Le Conseil Syndical souhaite être associé au projet.

**L'Assemblée Générale est prévue sous toutes réserves le vendredi 21 avril 2017 à 14h00**