

Compte Rendu réunion du Conseil Syndical

27 juin 2017

Présents :

M. Hebant, Président du Conseil Syndical

M. Larvor, membre du Conseil Syndical

M. Pournin, membre du Conseil Syndical

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

M. Richoux, représentant la SOGIRE, syndic

La réunion est ouverte à 10h00

1/ Approbation du compte rendu du 16 janvier 2017

Le procès-verbal de la réunion du Conseil Syndical du 16 janvier 2017 est approuvé par le Conseil Syndical.

2/ Election du Président du Conseil Syndical

M. HEBANT est élu Président du Conseil Syndical

3/ Départ de Nicolas Cingal

Le Conseil Syndical remercie chaleureusement Monsieur Cingal qui a parfaitement réussi à remotiver le personnel technique et commercial Adagio et a concilier, pour le bien de tous, le mode de fonctionnement particulier de la résidence où trois mondes se côtoient : les clients Adagio, les locataires et les propriétaires non bailleur résidents.

4/ Comptes

A ce jour, il a été engagé environ 79,99% du budget 2016/2017.

Le total des débits, à date, s'élève à 83 596,52 €. Ce montant tient compte du 4^{ème} appel de fonds.

5/ Légionnelle

La société A3 BAT a commencé à travailler. Les travaux ont été commencés le 12 juin et devrait se terminer fin juillet. Des communications seront faites quant aux coupures d'eau chaude.

6/ Contrat chaudière

A ce stade, le nouveau prestataire, AUXIGENE donne satisfaction.

7/ Protection des portes de parking

Les protections ont été posées. Le Conseil Syndical demande qu'un petit coup de peinture soit fait sur certaines portes de parking et que la porte du -1 côté chaufferie soit réglée.

8/ Installation de borne électrique de recharge de véhicules

M. Hebant rend compte du rapport de M. Mopty sur ce dossier.

« Ne pouvant être présent à cette réunion j'aborde ci dessous le point de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans un parking couvert en copropriété.

Principe :

Le Grenelle 2 a instauré un "droit à la prise" qui confère à tout locataire ou copropriétaire la possibilité d'installation d'une borne de recharge individuelle. Celle ci doit être dotée d'un système de comptage et de facturation individuelle de la consommation d'électricité.

Solutions techniques :

Solution 1 / une installation reliée au TGBT à condition que son dimensionnement le permette , le fournisseur d'énergie étant nécessairement le même que celui du tableau général .

Cette solution est la moins coûteuse (coût variable selon la distance entre la borne et le local TGBT).

Solution 2/ une borne reliée à une nouvelle ligne dédiée dont le coût est plus élevé, laquelle permet le choix du fournisseur d'électricité.

Quelle que soit la solution adoptée, il conviendra de s'assurer de l'utilisation d'un matériel offrant toutes les garanties de sécurité dans le cadre d'une installation réalisée au sein d'un ensemble collectif.

Démarche :

Le copropriétaire doit envoyer sa demande d'installation en LAR au syndic en y joignant un descriptif des travaux accompagné d'un plan et d'un schéma de travaux réalisés par un professionnel. La demande fait l'objet d'une inscription à l'ODJ dans un délai de 3 mois . La résolution doit être votée à la majorité simple (article 24) pour le principe de l'installation et à la majorité absolue (article 25) pour l'installation elle même puisqu'induisant une modification d'une installation électrique commune .

En cas de vote négatif le syndic dispose d'un délai de 6 mois à compter de la demande pour s'opposer aux travaux par la saisine du tribunal d'instance dont le jugement favorable ne saurait être prononcé qu'à l'invocation d'un motif sérieux et légitime. Sans recours à la saisine , le vote négatif n'empêche pas la réalisation de l'installation.

Il peut être décidé dans ce même délai de 6 mois de réaliser une installation collective et dans ce cas le copropriétaire demandeur ne pourra réaliser son installation individuelle.

Le grenelle 2 semble d'ailleurs imposer aux copropriétés la mise à L'ODJ de la question de l'installation collective de bornes de recharge.

Coût de l'installation :

Il est supporté intégralement par le copropriétaire demandeur, il en va de même pour la consommation. Le tarif d'une borne domestique varie entre 800 et 1 000 euros auquel s'ajoute le coût de l'installation qui dépend notamment de la solution technique choisie et de la distance de ligne à tirer.

Des aides financières existent : Crédit d'impôt jusqu'au 31/12/2017 , Mairie de Paris jusqu'à 500 euros par borne (à vérifier compte tenu de la situation limitrophe de notre copro) , programme "ADVENIR".

Des aides financières semblent également exister dans le cas d'une installation collective

9/ Ravalement

A ce stade, le solde débiteur concernant le ravalement est de 5,64 % du budget. M. Aguirre a été contacté pour l'informer qu'il fallait prévoir le ravalement au printemps 2018. Sans réponse à ce stade.

10/ Distribution du courrier

Pour mémoire, il était convenu un ultimatum est décrété par le Conseil Syndical et le syndic : A partir du 1^{er} 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. Vue la situation, l'ultimatum n'a pas été enclenché.

Le syndic procédera à un nouveau sondage.

11/ Porte de parking

Le Conseil Syndical demande au syndic de faire chiffrer le remplacement de la porte de parking par un modèle basculant et non par vantail. A faire chiffrer une porte "classique" ou une porte à l'identique esthétiquement.

12/ Porte d'entrée

Il est demandé au syndic de faire chiffrer le remplacement des portes automatiques d'entrée. Le syndic indique que le coût est approximativement de 10 K€.

Le prochain Conseil Syndical est prévu le jeudi 5 octobre à 18h00