

## Compte Rendu réunion du Conseil Syndical

26 octobre 2018

Présents :

Mme Bonnot, société Adagio, Directrice de l'Etablissement

M. Avril, Directeur des Opérations ADAGIO

M. Hebant, Président du Conseil Syndical

M. Kerneis, membre du Conseil Syndical

M. Levy, membre du Conseil Syndical

M. Mopty, membre du Conseil Syndical

M. Pournin, membre du Conseil Syndical

M. Richoux, représentant la SOGIRE, syndic

La réunion est ouverte à 10h00

### **1/ Approbation du compte rendu du 31 mai 2018**

Le procès-verbal de la réunion du Conseil Syndical du 31 mai 2018 est approuvé par le Conseil Syndical.

### **2/ Comptes**

101,38 % du budget est engagé à ce jour. Léger dépassement en raison de travaux non budgétés notamment le remplacement de la pompe de relevage au sous-sol et la réparation de ventilateur du dry n°1.

Le total des débiteurs arrive à 89 846,40 € au 18 octobre 2018 € pour les charges courantes et 6 150,51 € pour les charges travaux.

### **3/ Distribution du courrier**

Les nouvelles boîtes aux lettres ont été posées ainsi que les portes-étiquettes gravées.

Le syndic doit faire un nouveau rendez-vous avec les services postaux pour valider l'installation. Cela étant dit, M. Levy qui a rencontré le facteur fait état que la qualité d'adressage est toujours aussi mauvaise. De trop nombreux courriers n'arrivent pas avec le numéro de boîtes ou avec des noms ne figurant pas dans le listing.

ADAGIO continue donc à procéder, gracieusement, à la distribution du courrier.

### **4/ Ravalement**

Les travaux sont en cours et à ce stade l'entreprise respecte le planning prévu.

Le Conseil Syndical valide le devis de travaux supplémentaires pour 8 450,77 € TTC puisque le nouveau montant total des travaux s'inscrit dans le budget voté par l'Assemblée Générale du 4 mars 2016. Soit

la pose de couverture en aluminium pour 1 053,00 € HT, le remplacement de l'ensemble des vitrages de balcons pour 5 789,52 € HT et la modification des descentes d'eau pluviale pour 840,00 € HT.

M. Richoux constate toutefois que l'architecte n'envoie pas ses comptes-rendus de chantier en temps utiles et le calendrier des travaux, revus suite au retard de l'autorisation des travaux par la Mairie, n'est pas toujours pas envoyé.

#### **5/ Peinture escalier sous-sol**

Conformément au précédent Conseil Syndical, le syndic a fait chiffrer l'ensemble des escaliers par un peintre. L'ensemble des escaliers pour 83 248,00 € TTC. Le Conseil Syndical demande que ne soit porté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale que la réfection des escaliers menant au sous-sol.

#### **6/ Odeurs**

M. Richoux fait le point sur cette procédure. A date, après récolement de ses appartements en gestion, ADAGIO a constaté que seulement deux appartements sentaient mauvais. Pris acte de la situation, le Groupe Pierre & Vacances Centerparcs, qui finance l'ensemble de la procédure depuis l'origine, a décidé d'arrêter cette dernière tout en continuant à chercher à régler le problème sur les appartements précités.

Concernant les appartements hors gestions PVCP, après récolement des propriétaires se plaignant de problèmes d'odeurs, pour certains appartements, M. Richoux attend encore des renseignements de propriétaires quant à leur installation privative.

En effet il a été constaté lors de la première Expertise que les odeurs pouvaient provenir d'un problème de siphon des condensats de pompe à chaleur privative. Le syndic a pu constater que certains propriétaires ont supprimé leur PAC sans bouchonner le condensat, que d'autres ont des installations sans siphon. Dans un seul cas, il est avéré que l'odeur vient d'un clapet DURGO qui sera remplacé.

Ce point sera validé par l'Assemblée Générale mais le Conseil Syndical décide d'arrêter également la procédure.

#### **7/ Présentation du Cercle**

ADAGIO présente le projet de rénovation du hall étant précisé ici que le projet, 400 000,00 €, sera à la charge directe de l'Exploitant. Le Conseil Syndical approuve le projet.

Pour sa part, le syndic indique que le règlement de Copropriété autorise l'Exploitant à réaliser ces travaux.

Le Conseil Syndical estime que le Règlement de Copropriété n'autorise pas l'Exploitant à faire ces travaux et demande qu'une Assemblée Générale soit convoquée pour autoriser expressément ces travaux. Etant entendu que les frais de cette réunion seront à la charge de l'Exploitant. Le Conseil Syndical précise qu'il ne veut pas s'opposer au projet qui va dans le « bon sens » et qu'il appuiera ADAGIO, qu'il ne veut pas prendre la responsabilité d'introduire une fragilité juridique pouvant entraîner la copropriété dans une procédure judiciaire et que pour cela il souhaite être couvert par le vote d'une Assemblée Générale Extraordinaire. .

ADAGIO indique transmettre les documents définitifs au syndic avant le 10 novembre 2018 pour permettre la convocation de cette Assemblée Générale.

## **6/ Eau chaude sanitaire**

Le syndic fait un point de ce dossier. Aujourd'hui, grâce au bureau d'étude SECAT, le prestataire AUXIGENE, la société ADAGIO et le syndic, les températures d'eau chaude sanitaires sont excellentes. Toutefois, le problème de légionnelle perdure. Le syndic a convoqué le bureau d'étude AQUAFLUENCE pour faire le point et comprendre comment il est possible de calculer un débit de 5,6 m<sup>3</sup>/h alors que l'échangeur ne permet pas un tel débit.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical valide l'achat d'une pompe Grundfoss Magna 3 en spare et ce pour un budget de 2 436,82 €. En effet lors des différents test, une pompe de recyclage a été utilisé sur le réseau d'homogénéisation.

## **7/ Dry n°2**

Le syndic fait un point de ce dossier. Actuellement le sinistre a été déclaré à l'assurance multirisques. Vue la vétusté de l'équipement, le remplacement du dry ne sera sans doute pas entièrement financé par l'assureur. Le dossier sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

## **8/ Adoucisseur**

Après mise en concurrence par le syndic, le Conseil Syndical valide le remplacement de l'adoucisseur pour 5 344,19 € TTC qui sera ratifié lors de la prochaine Assemblée Générale.

## **9/ Espaces verts**

Le syndic informe qu'il a d'ores et déjà commandé l'élagage des cerisiers pour 875,00 € HT. Le Conseil Syndical demande que soit chiffré l'élagage des autres arbres notamment au coin du bâtiment.

Le Conseil Syndical valide la suppression des buis morts pour 720,00 € HT et leur remplacement par des Lonicera Nitida pour 918,00 € HT.

Le Conseil Syndical demande au syndic de trouver une solution technique et juridique pour que la répartition des charges d'entretien du jardin respecte le règlement de copropriété.

## **10/ Wifi**

Le Conseil Syndical déplore vivement que le Wifi ADAGIO ne soit plus accessible à l'ensemble des occupants de la résidence. ADAGIO s'excuse pour le manque de communication et indique que ce choix a été fait par le fournisseur du réseau d'une part pour assurer un meilleur débit au client ADAGIO et pour améliorer la sécurité de l'accès au réseau.

Le Conseil Syndical demande qu'ADAGIO trouve une solution pour que, d'une façon ou d'une autre, les copropriétaires traditionnels et leurs occupants aient également un accès.

## **11/ Contrôle d'accès**

Le Syndic avait proposé au Conseil Syndical d'avoir un double système :

- Les clients ADAGIO accèdent au parking par le code qui change hebdomadairement ;
- Les autres occupants de la résidence aient un émetteur pour ouvrir la porte de parking ;

Avant de mettre en place ce système, il était attendu le départ de BFM pour voir si les vas et viens de personne extérieure à la résidence perduraient.

Certains membres du Conseil Syndical estime discriminant que les clients ADAGIO aient un accès par code et qu'on impose aux copropriétaires d'avoir un système d'émetteurs ou de badges. Il est demandé que les copropriétaires aient également, comme actuellement un code.

Le syndic fait remarquer que :

- Le code clientèle ADAGIO change toutes les semaines. Il est donc peu probable que les tiers utilisent ce code ;
- Le principe de l'émetteur était justement de faire disparaître le code semestriel pour éviter que ce code soit diffusé ;

En l'état actuel, il est constaté qu'il n'existe pas de système optimal.

Dans tous les cas, comme il est possible que certains salariés BFM utilisent toujours le code actuel, il est prévu de faire un point lors du prochain Conseil Syndical i.e lors du prochain changement de code.

**Le prochain Conseil Syndical est prévu le 18 janvier 2019 à 10h00**