

Compte Rendu réunion du Conseil Syndical

Du 8 janvier 2021

Présents :

M. Hebant, Président du Conseil Syndical
M. Levy, membre du Conseil syndical
M. Kerneis, membre du Conseil syndical
M. Perney, membre du Conseil syndical
M. Lecolier, Directeur de l'établissement Adagio
M. Bructer, Directeur adjoint de l'établissement Adagio
M. Ourgaud, responsable technique Adagio
M. Richoux, représentant la SOGIRE, syndic

Absents excusés :

Mme Devic Roussel, membre du Conseil syndical
M. Richard Mopty, membre du Conseil syndical

La réunion est ouverte à 10h00

1. Visite de la Résidence

De manière à ce que chacun soit au même niveau d'information l'ensemble des participants procède à une visite complète de la résidence du niveau, -3, au toit terrasse avant le début de la réunion. Les actions importantes menées depuis 10 ans par le Conseil Syndical et le Syndic sont présentées, expliquées et commentées.

2. Approbation du compte rendu du 11 septembre 2020

Le procès-verbal de la réunion du Conseil Syndical du 11 septembre 2020 est approuvé à l'unanimité par le Conseil Syndical.

3. Approbation des Comptes

Les comptes de l'année 2019/2020 sont présentés par M. Richoux. 547 780,50 € ont été engagés pour un budget de 579 692,00 €.
La différence constatée s'explique principalement par à une baisse significative du taux de remplissage de la résidence d'où une consommation énergétique (électrique et eau de ville) inférieure aux années précédentes.
Il est à noter que la même situation se profile pour le budget 2020/2021.
Les comptes de l'exercice 2019/2020 seront approuvés par le CS après un contrôle par sondage effectué par Monsieur Perney.

A date les montants des soldes des copropriétaires débiteurs se présentent comme suit :

- Charges courantes : 81 820,18 €
- Charges travaux (ravalement) : 149 000 €

Il est à noter que ces chiffres intègrent les montants appelés au 23/12/2020.

4. Ravalement

L'architecte a déposé le dossier préalable de la mairie. Le syndic attend le planning prévisionnel du chantier.

Aux dernières nouvelles (postérieures au CS) le chantier pourrait commencer courant mars 2021.

5. Dossier Triboulet

L'hypothèse qui avait été retenue était un phénomène de condensation. A date, aucune nouvelle de M. Triboulet.

Par mail du 13 janvier 2021 M. Triboulet a informé le Syndic que depuis plus de 12 mois ni fuites, ni traces de condensation n'ont été constatées et que plafond, laine de verre et faux plafond sont absolument secs malgré les importantes précipitations.

6. Espaces verts

Il est précisé que conformément au RCP :

- Les propriétaires de chaque appartement du rez de chaussée ne sont pas propriétaires des jardinets situés au droit de leurs biens mais qu'ils en ont l'usage exclusif.

En conséquence ils payent des charges supplémentaires pour leur entretien.

- L'accès aux espaces verts est autorisé à tous les résidents sous réserve "d'usage raisonnable". Pour mémoire, la copropriété avait simplement demandé à ADAGIO de limiter l'utilisation de sa terrasse pour éviter des nuisances sonores dues à des phénomènes de résonance dans la cour intérieure.

Les végétaux ainsi que l'installation d'arrosage automatique sont en fin de vie. Une réflexion quant à un nouvel aménagement doit être menée à ce sujet. Le nouvel aménagement ne pourra être réalisé qu'une fois le ravalement terminé.

7. Travaux de rénovation des appartements.

Les travaux sont en cours

8. Parking

Il sera présenté à la prochaine AG des devis pour l'achat et la pose des plaques d'identification des places de parking. Celles-ci devront être posées pour des raisons de meilleure lecture sur les poutres béton horizontales et non pas sur les poteaux verticaux comme actuellement et que d'autre part les numéros des places devront être agrandis par rapport au test effectué.

Lors de la prochaine AG seront également présentés des devis pour permettre aux propriétaires qui le souhaite l'ouverture des portes à l'aide d'un émetteur radio. Le système par digicode restera actif, les deux équipements fonctionneront en parallèle.

De manière à améliorer la sécurité d'accès au parking et en plus de ce qui existe actuellement sera mis en place sur l'Extranet de la copropriété la liste annuelle des codes hebdomadaires qui permettront un accès limité dans le temps aux clients Air Bnb, Abritel etc. A charge des

propriétaires utilisant ces services de location de communiquer à leurs clients le/les code(s) nécessaires.

Contrairement à ce qui a été dit ou écrit il existe un compteur spécifique, (visible sur la face avant du TGBT), au circuit de recharge des **batteries au plomb** d'éventuels véhicules à propulsion électrique pouvant être stationnés sur des places de parking **appartenant à Adagio au niveau -3.**

Il est également rappelé que la résidence est composée de 251 appartements et d'un peu moins de 300 places de parking donc que des copropriétaires qui payent des charges, dont Adagio, disposent de plusieurs places de parking et qu'ils peuvent en disposer « *comme bon leur semble.* »

La législation devant évoluer prochainement le problème de l'installation de bornes de recharge de voitures électriques est mis en sommeil dans l'attente des décisions du législateur.

Est également mis en sommeil l'idée de rachat par la copropriété de places de parking en cas de mutation pour les transformer après échanges éventuels en garage à vélos. Il est décidé d'optimiser les surfaces actuellement dédiées à cet effet et d'y ajouter si possible un/des rack(s) de stockage.

9. Légionelle

Un point est fait concernant la légionelle. Du fait d'un faible taux d'activité (Adagio, Air Bnb, résidence secondaire), la consommation d'eau chaude est faible sur la résidence. Malgré des températures de départ et de retour conformes à la norme, un bouclage qui fonctionne 24h/24 et le fait qu'Adagio purge régulièrement les appartements à bail, les nombreux appartements peu ou pas habités constituent autant de bras morts donc autant de nids potentiels pour la légionelle. Des traitements sont faits pour essayer d'éradiquer la bactérie mais ils ne sont pas suffisants.

Il est décidé d'envoyer une note expliquant à tous les propriétaires non à bail la procédure à suivre pour nettoyer régulièrement les points de puisage.

10. Disjoncteur masterpact

Un point est fait sur le dossier et les devis seront présentés à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Des précisions doivent être demandées à Schneider Electric en ce qui concerne sa prestation exacte.

11. Amundi – Escalier de secours

Un point est fait sur le dossier et la stratégie à mettre en place pour éviter une éventuelle procédure judiciaire contre la copropriété.

12. Système de Protection Incendie

Celui-ci est en fin de vie et est obligatoire. Les pièces de rechange vont devenir rapidement introuvables. La copropriété va devoir envisager à court terme son remplacement. Le coût de l'investissement est estimé entre 100 et 150k€.

13. Questions Diverses

a/ Concernant l'utilisation des locaux communs le règlement de copropriété stipule que « *pour permettre l'exploitation de la résidence de tourisme [...] les parties communes pourront être utilisées par l'exploitant.* » « *La gestion des parties communes sera confiée obligatoirement à l'exploitant.* » Il est inexact d'écrire que l'exploitant s'est octroyé cet usage.

b/ En ce qui concerne le système Wifi, il est exact de dire que la forme sous laquelle son accès a été supprimé aux propriétaires non bailleurs est pour le moins indélicate. Par contre en ce qui concerne sa consommation électrique il faut relativiser les choses même si il y a une centaine de réémetteurs dans la résidence consommant chacun environ 5 watts soit une consommation totale de 500 watts. Que représentent 500W par rapport aux 630 kW consommées par les deux chaudières électriques ? si il y a des économies à faire ce n'est certainement pas là qu'il faut les chercher.

c/ Le monte-charge est accessible à tous les occupants de la résidence ce qui n'a jamais posé aucun problème.

Assemblée Générale le 5 mars 2021 – 14h00