

CR du CS du 18 janvier 2024

Présents : AB, BR, PT ; D. CRESSARD (L&D), M. PASTOR (OTIS) ; FC et LB excusés . La séance se déroule chez BR de 18h30 à 21h.
Prochaine séance : **27 mars 2024 à 18h30** chez BR.

Référence	Description	Suite
220907-02 Étanchéité Parking	1.Pour la fuite du 5/7, le devis METIN a été adopté le 21 septembre 2023 pour 8250 € (on a un reliquat de trésorerie puisqu'on avait voté un budget de 20.212 €).	1. Les travaux se feront en parallèle du chantier toits-terrasses du bâtiment 1 entre le 22 janvier et début mars. METIN aurait-il la capacité de faire de l'enrobé pour les rustines de la dalle parking si SOTRABATIM ne répond pas ? A facturer en sus.
	2.Pour la fuite du 9, la goulotte vers le regard a été réalisée par le gardien mais il a été constaté que cela ne suffisait pas en cas de forte pluie.	2. Continuer à surveiller ce qui se passe en cas de forte pluie et comprendre d'où provient l'eau stagnante. Demander l'avis de METIN pendant les travaux.
220907-03 Pompes de relevage	1.Intervention CIG du 28 mars, rapport envoyé le 4/08 : c'est une visite « normale » d'entretien des canalisations.	1. Pas de problème avec les pompes ces derniers temps.
	2.Contrats SEMI (société intervenue pour le déshuileur) / PRS à comparer.	2.Faire le point sur les contrats de la société SEMI renvoyés le 1/02 par L&D.

220907-04 Vidéo	Très bonne coopération avec DALENA. 1. Nouvelle box pro installée à la loge : en fonction. 2. Le contrat LOA est mis en place. 3. La nouvelle caméra à fonction zoom ajoutée n'a pas encore été reçue.	2. L&D : fournir les documents nécessaires manquants pour le contrat. FAIT d'après le mail du 31/01 : les gardiens vont recevoir le RIO de la ligne loge et le transmettront à DALENA pour assurer la portabilité de la ligne téléphonique et envoyer le courrier de résiliation pour Orange. 3. DALENA promet d'installer la caméra sous peu et de tester les bornes wi-fi entre loge et local vidéo.
220907-05 Signalisation Résidence	Panneau pour indiquer l'entrée principale.	Projet abandonné, les livreurs étant désormais « rodés ». En revanche PT prend en charge la fabrication des porte-clés identifiant les clés. FAIT
220907-07 Étanchéité des toits-terrasses Moulin	La réfection progressive des toits-terrasses a été votée en AG (décision 19 ; entreprise METIN ; coût total 56.351€).	Travaux prévus du 22/01/2024 à début mars et commencés au jour dit.
230616 Gardiens	1. Liste des travaux : L&D : visite du 12/01/24 pour vérifier l'état d'avancement. CR fourni. 2. Dossier « handicap » du gardien : achat d'un tracteur pour les poubelles. 3. Loge : le tableau des clés et leur identification sont toujours en attente.	1. Nouvelle liste de tâches à mettre au point. 2. L&D doit les relancer, notamment pour l'achat tracteur. Étiquettes DYMO réalisées avec efficacité par PT.
220907-10 Rampe d'accès du bât. 1 et 5	Faire complètement refaire ces 2 accès, éventuellement en achetant plus de carrelage qu'il n'en faut en prévision d'autres problèmes.	L&D doit relancer SOTRABATIM. OS relancé ainsi qu'à la société INTERIOR RENOV le 01/02/24.

220907-12 Incivilités	Suite à la réunion du 24/10/23 et à l'hiver, moins de nuisances actuellement sauf problème du chien crottant dans le parking et dégradations des BAL. Néanmoins le parking extérieur CAMHI est désormais protégé par un arceau.	À signaler dans la LdM.
221128-01 Ascenseurs	1.50% des réserves du contrôle quinquennal ont été levées. OTIS doit faire les 31 corrections restantes à chaque visite de maintenance toutes les 6 semaines.	1.Demander un rapport à chaque intervention.
	2.Graffiti sur les portes de l'ascenseur 5 : devis OTIS accepté pour 1500 € environ.	2.Portes changées sur l'ascenseur 5 mais rayures dues au frottement en bas.
	3.M.PASTOR (remplacé au 01/02/24 par M. Damien CLONROZIER) souligne le vieillissement des ascenseurs : remplacer filerie, moteurs... Il doit établir un devis.	3.Mettre OTIS en concurrence. Éventuellement passer par un bureau d'études. Ordre de grandeur OTIS envoyé le 30/01/24 : 35.000€ / ascenseur.
221128-02 Rustines Dalle	Devis demandé à SOTRABATIM : « Rebouchage des trous dans l'enrobé des allées » ainsi que réfection des rampes d'accès (point 220907-10). Demander à METIN s'ils peuvent faire des rustines d'enrobé (voir point 220907-02 / Étanchéité Parking)	L&D : Relancer demande de devis.
221128-03 Ravalement	Passage de la société DIAGAMTER (M. Cédric CHEN) les 11 et 12 janvier 24 : visites très bien menées, coopération des résidents.	En attente du diagnostic DPE. Prévu pour le 2/02/24. Mais annonce gouvernementale de changements de critères pour le DPE...
221128-05 Interrupteurs	Le changement des interrupteurs sans témoin lumineux dans les parties communes a été réalisé par le gardien sauf au bâtiment 9, par manque de matériel.	Nouvelle commande passée mais contestation du prix annoncé.
221128-06 Locaux ex-CEG	Reconversion de ces locaux. Si accord, local du 11 à peindre en blanc.	BR / Enquête à lancer pour accord des résidents sur une bibliothèque

bâtiments 9 et 11		d'immeuble au 11.
230329-01 Portails	Le portail Voitures fonctionnait correctement jusqu'au 22 janvier : en panne ce jour.	Réparation faite dans la journée.
230329-03 Bornes de rechargement électrique	Questions et réserves de PT sur suites du contrat WAAT levées.	Le contrat sera reconduit tacitement sur base annuelle : pas de problème.
230522 Platines des halls	1.ABLight : Passer les platines audio en audio + vidéo. Devis accepté.	1.Travail commencé le mercredi 24/01/24. M. VALLANTIN a besoin des noms des résidents : PT dispose de la liste du gardien.
	2.Possibilité de changer les coordonnées sur les platines par ABLight..	2.M. VALLANTIN d'ABLight doit expliquer la procédure à AB, PT, FB.
240118 -01 Canalisations du 3	Suite au reflux des eaux usées dans l'appartement PUBERT (bouchon sur canalisations du 3), le dégorgement a été fait.	Il faut mener les travaux : quels travaux ? Par qui ?
240118-02 Grillage le long du jardin ARDAINE	Devis demandé à la société PES : 10.656€ pour 2,50m.	Devis excessif. Mise en concurrence.

Précisions sur le budget de la résidence en vue des dépenses conséquentes (Ascenseurs + Gardiens + Ravalement) :

Le PPT (projet pluriannuel de Travaux) devenant obligatoire au 1^{er} janvier 2025, vérifier notre trésorerie. On dispose de 2 fonds :

- Le fonds de roulement, on n'y touche pas, il est inclus dans la trésorerie ;
- Le fonds ALUR, anciennement appelé « fonds de travaux » constitué des sommes votées en AG et appelées en charges générales. On ne peut pas les utiliser pour les ascenseurs, mais pour des travaux communs à la globalité de la résidence.
- Actuellement on a placé des fonds (qui incluent ceux du fonds ALUR 82.207€ au 31/12/22, sans doute montés à près de 100.000€ en janvier 24) et on disposerait de 160.000€.