

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION  
DU CONSEIL SYNDICAL DU 7 SEPTEMBRE 2023  
LES BALCONS DU LAC**

Personnes présentes : Hamadi CAMARA, Cyrille FAUCHEUX, Iulian PRICOB, Alain RONCE, Jean Michel SANET.

Personne absente : Moshen ROOSEFID excusé.

- Introduction

Le but de cette 1<sup>ère</sup> réunion de rentrée est de faire le point de tout ce qui a été réalisé et des actions en cours. La séance s'engage à 20H35.

- Point global

**1 - Remise en place et vérification des étais au bâtiment 4** : notre syndic NEXITY a fait une première demande à TECHNIC PROJECT le 28/6/23 pour une intervention. Plusieurs relances ont été faites les 6 et 19 juillet, la dernière le 6 septembre. La présence des copropriétaires concernés par ce problème sera indispensable le jour du passage de l'entreprise qui vérifiera l'ensemble des étais du rez de chaussée au 3<sup>ème</sup> étage. (ce qui fut difficile pendant les congés).

**2 - Intervention au bâtiment 8 concernant le problème d'infiltration en terrasse :**

Ce problème concerne une infiltration dans un appartement du 3eme étage en provenance de la terrasse à usage privatif du 4eme étage.

Le 30 juin, visite de la terrasse par la société IMPER France.

Le 5 juillet, une demande de devis a été faite auprès de cette société.

Le 8 août, l'accord a été donné à l'entreprise pour la réalisation des travaux pour un montant de 3125 € TTC.

Le 4 septembre, un rendez-vous a été fixé aux **5 et 6 OCTOBRE** prochains pour la réparation.

Après confirmation de la présence du locataire de l'appartement qui est indispensable (environ de 8h à 9h) pour les 2 jours, l'intervention est confirmée le 5 septembre.

**Concernant ce dossier, il serait souhaitable d'envisager une réfection totale de la terrasse du 4eme. Si tel n'est pas le cas, nous serons victimes à répétition d'infiltrations (cela a déjà été le cas en mars 2021). Un devis d'un montant de 29266 € TTC nous a été transmis le 5 juillet et sera présenté en assemblée générale.**

**3 - Boitier rouge endommagé** : situé sur la porte de la machinerie d'ascenseur au sous-sol du bâtiment 8, ce boitier a été fracturé. Ce boitier ne contenait pas de clefs (coffre clef au bâtiment 6). La question de conserver un boitier même vide est à vérifier.

**4 - Destruction de bacs poubelles jaunes le 29 juin 2023 :**

De nouveaux bacs ont été demandé à la CASQY et ont été remplacé le 4 septembre.

**5 - Coups de bélier dans les canalisations du bâtiment 4** : Des coups de bélier ont été constaté dans au moins un appartement. Un système anti-coup de bélier avait été installé en haut de colonne, malheureusement cela n'a pas complètement résolu le problème. Finalement après investigations plus précises le 18 août, il s'avère qu'il s'agit plutôt de claquements au niveau du compteur d'eau.

Le CS a réalisé un enregistrement audio/vidéo. La société ISTA interviendra le 27 septembre prochain, le matin.

**6 - Problème VMC au bâtiment 4 :** Les chaudières se sont mises en sécurité le mercredi 23 août après-midi. Après de multiples interventions du département VMC de la société PROXISERVE, le problème d'origine électrique a enfin été résolu le jeudi 31 août. Le coût de la facture concernant les pièces changées s'élève à 785,40 € TTC. Pour information le problème est probablement survenu par une connexion inappropriée dans un tableau électrique quelque part dans un logement. De plus lors de la recherche de panne dans les boites de dérivation des étages un câble a été cassé au 1<sup>er</sup> étage, ce qui n'a pas simplifié les recherches.

**7 - Hublot cassé au bâtiment 4 :** Lors du remplacement d'une ampoule au plafonnier hublot du rez de chaussée, le bloc a été accidentellement cassé.

**8 - Porte d'accès à la terrasse inaccessible du bâtiment 6 :** La société Protect + va nous proposer un devis.

**9 - Changement éventuel du contrat des chaudières :**

- La société GARANKA ne veut pas s'occuper des VMC !
- La société ENGIE HOME SERVICE veut bien s'en occuper à condition d'avoir le double contrat VMC / CHAUDIERES et impérativement pour l'ensemble des appartements.

**10 - Reprise des parements du bâtiment 8 :**

Notre syndic a demandé 5 devis. La société GRATTE CIEL s'est déplacée et propose de faire tomber les briquettes sur un rectangle complet.

**11 - Contrat d'entretien des terrasses accessibles et inaccessibles:**

Les devis de 2 entreprises différentes sont en attente.

**12 – Serrure endommagée au sous-sol du bâtiment 6 :** Le cylindre de la porte d'accès au garage du bâtiment 6 a été endommagée !

POUR RAPPEL, IL EST OBLIGATOIRE D'UTILISER LA CLE D'ORIGINE ET NON UNE COPIE !

**13 - Fuite en terrasse au bâtiment 6 :** Le problème se situe au niveau du revêtement de ravalement. (poche d'eau aujourd'hui sèche). La société AREHA va intervenir pour nous proposer un devis le 11 septembre.

**14 - Vitre brisées :** Les vitres brisées aux bâtiments 4 et 6 ont été remplacées le 26 juin.

**15 - Disparition d'une pelle en sous-sol :** la pelle devant la porte du bâtiment 4 a disparu. Le CS l'a provisoirement remplacée par celle du bâtiment 8, car plus utile (montée vers l'extérieur).

**16 - Problème d'échelle au bâtiment 8 :** l'échelle d'accès aux terrasses n'est pas aux normes. La société ANTILIS doit faire un devis.

**17 - Shampouinage des moquettes :** Il a été effectué le 17 mai aux bâtiments 6 et 8 et le 24 juin au bâtiment 4.

- Sinistre du balcon au bâtiment 4 :

La plaidoirie avec tous les avocats, prévue le 13 septembre a été reportée au 27 septembre. Ce sera la clôture de la procédure judiciaire. Restera alors au juge de prononcer la décision.

COMME CELA AVAIT ETE EVOQUE LORS DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE, UNIQUEMENT LES COPROPRIETAIRES DU BÂTIMENT 4 SERONT CONVIES A UNE AG EXTRAORDINAIRE COURANT OCTOBRE. La date vous sera communiquée dès que possible.

- Points divers :

Remise de clés : Suite à la nomination du nouveau CS, Alain RONCE, Président du CS a remis en main propre à Mrs Faucheux et Sanet un jeu de clés correspondants respectivement aux bâtiments 4 et 6.

La séance est levée à 22h20. La prochaine réunion se déroulera à la maison de quartier Monod le 9 novembre 2023 à 20h30.

Votre Conseil Syndical