

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 06 novembre 2018

Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue en présence de Mme Stankovic, représentante de Citya Urbania Val d'Ouest et de M CORDRY, régisseur de la résidence.

1/ Point sur les travaux de rénovation de voirie et sécurisation de l'avenue de la Villedieu

Les travaux sont terminés. Du point de vue du CSP, les travaux se sont très bien passés et ont été bien réalisés.

2/ Point sur les travaux de reconstruction du gymnase Lionel Terray

Les travaux avancent normalement selon le planning et les modalités prévues.

3/ Règlement de Copropriété : rappel des règles relatives aux travaux susceptibles d'être entrepris dans un appartement

Nous avons constaté à deux endroits dans la résidence que des nouveaux propriétaires font de gros travaux. Nous rappelons donc les règles à respecter. Il faudra peut-être envisager de transmettre le rappel des règles avec l'envoi des charges au prochain Trimestre.

- **Usage des parties privatives**, prévu au chapitre II – Article 9 – a) indiquant que : « les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement... La location en meublé d'appartements entiers est autorisée, en revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite » page 80.
- **Bruits**, prévus au chapitre II – Article 9 – b) : en complément dudit article, nous vous prions de bien vouloir vous conformer à la législation en vigueur sur la commune d'Elancourt, car votre ou vos entreprises travaillent dans cet appartement y-compris le dimanche, ce qui n'est pas acceptable. Les horaires autorisés à Elancourt sont réglementés (Jours ouvrables de 8H30 à 12H et de 14H30 à 19H, le samedi de 09H à 12H et de 15H à 19H et totalement interdits le dimanche et jours fériés). p.81
- **Radiateurs** : prévus au chapitre II – Article 9 – j) Vous ne pourrez sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs... et un processus bien spécifique est en place sur la résidence afin de valider tout travaux se rapportant à ces derniers (raccordements obligatoire sous surveillance de DALKIA avec matériaux obligatoires de la liste que vous trouverez ci-jointe. p.83/84
- **Modifications** : prévues au chapitre II – Article 9 – o) : « Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux... ». p. 85.

Pour les raisons **Usage des parties privatives, Radiateurs et Modifications de l'appartement**, nous vous demandons donc de bien vouloir nous transmettre votre dossier d'aménagement démontrant que vous ne serez pas en contravention par rapport au Règlement de Copropriété de la Résidence.

4/ Compteurs d'eau : derniers ajustements, gestion des réclamations, relevés des fuites, etc...

Le courrier aux résidents n'est toujours pas envoyé : TECHEM a raté sa fusion et les dossiers transmis comportaient 1 courrier par compteur pour chaque propriétaire et, de plus, contenaient des erreurs. Le syndic a donc tout arrêté et TECHEM doit transmettre le fichier PDF refait par ordre alphabétique, sans erreur, et avec tous les compteurs sur la même page pour un même copropriétaire.

5/ Fermeture de la Résidence : création d'un groupe de travail en vue d'établir les besoins de la Résidence

Un groupe de travail doit se constituer pour travailler sur ce dossier.

Souhaiter faire partie du groupe de travail hormis Mme LOCHON et M. DEFRANCE qui y seront d'office :

M. MAILLE, M. MICHAUD, Mme BORDEAU, M. DJALLO, Mme COUTRET, Mme VILLARET, Mme PIGNER, Mme QUICROIX

La première réunion sera convoquée par les Co-Présidents.

Vote des membres du CSP

Contre : 0 Abstentions : 0 Pour : Unanimité

6/ Rapport de la Commission Travaux

- **Etude pour les briques** au Poste électrique Purcell. Un recensement a été fait pour identifier tous les murets de la résidence comportant des fissures qui partaient du haut jusqu'en bas. Le constat visuel fait état d'un certain nombre dont pour certains vont être à traiter rapidement.

- **Examen des lampadaires** : pour le moment, une quinzaine de lampadaires sont abîmés/rouillés à la base. Voir avec BOUYGUES car 15 du même côté paraît étonnant, cependant il faudrait voir si l'utilisation du roto-fil pour l'entretien du gazon pourrait attaquer la base des lampadaires, car ils sont tous marqués. Il faudrait regarder s'il y a une similitude d'attaque des lampadaires les uns par rapport aux autres.

Le syndic va relancer et convoque BOUYGUES pour demander leur diagnostic, ce dossier sera rediscuté en Commission.

- Installation de nouvelles corbeilles à papier : un plan d'implantation des corbeilles à papier sera établi et ce dossier va être examiné en commission.

- Barrière automatique en remplacement d'une barrière « manuelle » devant le bâtiment 21, devis en cours

- Panneaux Personne à Mobilité Réduite : les emplacements où il a été décidé de faire les places PMR et motos vont être réalisés, ils n'ont pas encore pu être fait puisqu'au moins un véhicule y est resté stationné sur une longue période.

7/ Rapport de la Commission Chauffage

Les réglages des nouvelles installations au niveau chaufferie sont bien avancés et la levée des réserves est presque totalement terminée au niveau chaufferie et sous-stations.

Par contre, les modifications techniques très importantes au niveau des sous-stations, c'est à dire :

- séparation des réseaux primaires et secondaires,
- changement des pompes des réseaux secondaires, par des pompes à débit variable,
- installation d'une bache hydraulique et station de régulation de pression sur chaque réseau secondaire,

nécessitent des réglages fins pour correctement réguler les températures envoyées dans les bâtiments.

Ces réglages sont loin d'être terminés. En effet, ce sont des nouveaux matériels et nouvelles logiques de régulation qui nécessitent des apprentissages, bien avancés à ce jour, mais par encore totalement maîtrisés.

Bilan de la campagne des sondes thermiques :

- 29 bâtiments sur 43 ont au moins une sonde à ce jour soit 67%
- Nombre d'appartement ayant déjà accepté une installation : 76/129 soit 59% (vous pouvez vous proposer auprès de votre Conseil Syndical Secondaire ou via la page contact du site internet du CSP : www.nh78990.fr)
- Répartition par sous-station :
 - Sous Station 1 (bât 1 à 10 + 31) : 22/33 soit 67%
3 bâtiments sans sondes 7, 8 et 10
 - Sous Station 2 (bât 11 à 20) 24/33, soit 73%
2 bâtiments sans sondes 14 et 15
 - Sous Station 3 (bat 21 à 30 + 36 et 37) : 17/30, soit 57%
3 bâtiments sans sondes 24-25 et 27
 - Sous Station 4 (bat 33 à 35 + 38 à 43) : 13/30, soit 40%
6 bâtiments sans sondes 33-34-35-41-42 et 43

Installation sondes :

- Nombre de RDV : 10, nombre de sondes installées : 8, cadence possible d'installation par semaine : 15/20 selon les succès d'obtention d'un RDV par téléphone, soit au minimum 4 par semaine.

7/ Rapport de la Commission Espaces Verts

Lors de la dernière réunion le 04/10, la majorité des mousses avaient été traitées et frottées. Actuellement pas grand-chose, c'est le ramassage des feuilles qui prime. Les fleurs d'été ont été enlevées et les nouvelles plantations seront réalisées jeudi prochain. Prochainement, il sera discuté des prévisions d'élagages.

Question : au 37, énorme sapin qui pose problème, Mme PIGNER le note.

Il y a eu un souci à la dernière réunion, des cyprès ont été retaillés, on ne sait pas par qui. On rappelle que les jardiniers n'ont à recevoir d'ordre de personne, mais que de leur responsable. Si quelqu'un a quelque chose à demander, il faut passer par Mme PIGNER ou le syndic, mais pas directement par JARDIVERT.

Il faudrait peut-être aussi faire quelque chose en face du bâtiment 6, au niveau des espaces sous le pont.

Questions diverses :

La dernière fois ont été indiqués les problèmes rencontrés de façon récurrente par les habitants au parking sous-tennis. Le sujet est suivi, mais de gros problèmes subsistent et une solution pérenne doit être trouvée.

Concernant l'installation de caméras, rien n'empêche un propriétaire de demander à ce que des caméras soient installées dans le parking en passant par un vote en assemblée générale du principal, il en est de même pour le parking Sud-Ouest.

La séance est levée à 22H15.

Prochaines réunions du CSP (bât 24) 20h30 : mar 11/11/2018 (CSP spécial AG) - **AG** : jeu 24/01/2019