

**COMPTE-RENDU
DU CONSEIL SYNDICAL DU 4 MARS 2021
LES BALCONS DU LAC**

Personnes présentes : Hamadi CAMARA, Mohsen ROSEFID, Alain RONCE

- Désignation des fonctions des membres du conseil syndical

Suite au vote et la désignation des membres du conseil syndical par notre assemblée générale du 21 janvier dernier, les membres du conseil désignent à l'unanimité Alain Ronce pour le rôle de président du conseil syndical Pour rappel les membres élus pour le conseil syndical sont :

- pour le bâtiment 4 : Hamadi Camara, Moshen Rosefid
- pour le bâtiment 6 : Alain Ronce
- pour le bâtiment 8 : Manque de candidat

Il est à noter qu'il s'agit de la même composition que pour le conseil précédent et déplorons qu'il n'y a pas de représentant direct du bâtiment 8 au conseil syndical.

- Situation pour les sinistres

Outre le problème des balcons du bâtiment 4, nous avons deux problèmes de fuite en cours :

- Fuite dans un appartement au troisième étage du bâtiment 8 occasionnée par un problème d'étanchéité en cours d'analyse et de résolution sur la terrasse à usage privatif du quatrième étage. Ce problème est récurrent et l'on doit y apporter une solution pérenne.
- Fuite dans un appartement au troisième étage du bâtiment 6 occasionnée par un problème au niveau de la balconnière du 4ème étage et fuite sur la terrasse à usage privatif attenante. Nous observons (visible de la rue) une boursoufflure du ravalement entre le 3ème et le 4ème étage. Une analyse est en cours pour savoir si les travaux réalisés sont suffisants.

Pour ce qui concerne le sinistre et la procédure en cours des balcons du bâtiment 4, l'audience prévue le 1^{er} février a été renvoyée le 12 avril pour compléments d'écrits. Pour information, il s'agit d'audiences de mise en état. Nous sommes donc en attente de plaidoirie dès la clôture de la mise en état.

- Fuite d'eau en dalle au bâtiment 6

Courant novembre dernier, nous avons dû faire face à une fuite d'eau en dalle de sol d'un appartement du rez-de-chaussée du bâtiment 6. Ce sinistre impacte l'appartement et le parking de sous-sol avec un risque électrique du fait de la proximité de la seconde porte de parking. Il a fallu couper l'arrivée d'eau de cet appartement. La réparation à la charge de la copropriété a dû être réalisée en urgence, elle a consisté à installer des canalisations (flexibles sous goulotte) en apparent dans l'appartement. Le montant de la réparation est de 3193 Euros TTC (société NEBATI).

- Réparation des interrupteurs d'éclairage de paliers, RDC et escaliers.

De très nombreux interrupteurs poussoirs à voyant lumineux ont été mis hors service entre la fin de l'année passée et le début de cette année par enfouissement du voyant. Ce problème lié à la vétusté et l'utilisation des clefs pour actionner a nécessité deux interventions pour au total 31 interrupteurs (Facture partielle pour 26 unités de 987 Euros TTC Protect+).

- Réparation des murets devant les bâtiments

Nous avons demandé la réparation des murets au niveau des marches du bâtiment 4 et surtout du bâtiment 6 pour lequel il s'agissait d'une intervention d'urgence du fait que le mur risquait de tomber et qu'il est le support du robinet d'arrêt gaz. La société MGRH a été mandatée pour réaliser ces travaux. Nous en avons profité pour demander l'installation d'une cornière à gauche de la porte d'accès pour protéger le mur et éviter des tentatives d'intrusion. Le mur avait été endommagé et se dégradait de plus en plus il y a quelques années après d'un choc accidentel d'un véhicule dont l'auteur est inconnu et qui nous avait contraints à installer à l'époque une borne de protection à l'intérieur à droite de la porte (Facture globale de 1008 Euros TTC MGRH).

- Bruits de frottement dans les cabines d'ascenseur des bâtiments 4 et 6.

Depuis quelques temps nous avons constaté des bruits important de frottement de la cabine des ascenseurs des bâtiments 4 et 6. OTIS dans le cadre de notre contrat d'entretien a constaté qu'il s'agit d'un problème de lubrification des guides de cabines. Après lubrification du bâtiment 4 puis 6 (un peu décalé à cause d'un délai d'approvisionnement), les bruits ont disparus. Ce problème dû à l'usure du lubrifiant et aussi de la température et pourra se reproduire plus tard, merci de le signaler alors.

- Bruits de VMC.

Les moteurs de VMC produisent un bruit de fonctionnement de plus en plus important aux bâtiments 4 et 8. Dans un premier temps, les courroies ont été mises en cause mais il n'en est rien. Proxiserve indique (de nouveau) que les équipements sont devenus anciens (25 ans) et devraient être remplacé. Compte tenu de l'emplacement des moteurs de VMC, le chantier sera probablement important et très onéreux. Nous avons toutefois demandé l'établissement d'un devis (action Nexity).

- Remplacement des blocs BAES.

Nous avons un nombre important de blocs BAES hors service. Nous rappelons que ce sont des éléments autonomes d'éclairage de sécurité que nous devons impérativement remplacer. Nous avons proposé au vote de l'assemblée générale la souscription d'un contrat d'entretien de ces dispositifs afin d'éviter à l'avenir d'attendre un nombre important de dispositifs en panne et un coût important de remplacement en effet le contrat permettra la surveillance et le remplacement au fur et à mesure. (nous avons un devis AASI à mettre à jour, action Nexity).

- Opération de dératisation au parking de sous-sol

Suite au signalement de la présence d'un rat et de crottes de souris dans un box dans le parking de sous-sol, la société SICRE LEMAIRE qui était déjà intervenue a été consultée. La société nous a indiqué que la campagne que nous avons eue n'est plus possible compte tenu de la réglementation. Il existe d'autres méthodes qui nécessitent deux interventions. Le responsable doit nous recontacter pour plus d'information. (Action Nexity pour relance).

- Intervention au niveau de la poste de parking de sous-sol.

Suite à une visite de maintenance de notre porte de parking, la société APB nous a indiqué deux points que devrions traiter. Le marquage au sol est très usé, et un remplacement des sangles est à envisager. Ce dernier point n'est pas critique pour le moment par contre le marquage est un élément de sécurité (devis de 390 Euros) doit être réalisé (action Nexity).

En complément la seconde porte de parking est tombée en panne (1^{er} mars) a été prise en charge dans le cadre de notre contrat avec APB et a été réparée.

- Vandalisme dans l'entrée du bâtiment 8

Début novembre nous avons malheureusement dû constater le vol d'une butée de porte à l'intérieur du bâtiment et aussi la destruction volontaire de la butée de porte côté extérieur rue. Monsieur Lago qui s'occupe de l'entretien des bâtiments nous a donné un sérieux coup de main avec la réparation sans frais (récupération et installation à l'intérieur d'une butée devenue par ailleurs inutile et refixation de la butée extérieure.). Nous remercions Mr Lago pour cela.

- Divers

- Installation d'un panneau d'affichage pour les comptes rendu du conseil syndical dans l'entrée de chaque bâtiment qui sera installé à droite de la porte d'accès aux escaliers.
- Utilisation des places de parking pour autre chose que des véhicules comme le stipule notre règlement de copropriété. Votre responsabilité pourrait être engagée en cas de sinistre pour éventuelle aggravation. Cela concerne aussi bien les places de parking standard que les boxes.
- Une pelle de sécurité incendie a été volée dans le parking de sous-sol au niveau du bâtiment 4 : remplacement temporaire par celle du bâtiment 8 pendant l'hivers.
- Utilisation regrettable du seau de sécurité incendie installé au niveau du bâtiment 4 comme poubelle : on y retrouve masques, canettes etc...
- Remplacement d'un ferme porte à l'intérieur du bâtiment 8. Son système d'articulation était abimé et ne tenait plus.

- Information

Le site web du conseil syndical (<https://www.balconsdulac.net>) vous permet de consulter l'actualité de notre copropriété et aussi les comptes rendu de réunion du conseil syndical. Allez sur le site, inscrivez-vous et vous aurez accès à tout le site. N'oubliez pas aussi le site de notre syndic mynexity.

Votre Conseil Syndical