

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 14 SEPTEMBRE 2021 LES BALCONS DU LAC

Personnes présentes : Hamadi CAMARA, Mohsen ROUSEFID, Alain RONCE
Personne invitée : Jean Michel SANET

- Introduction.

Le conseil syndical s'est réuni pour analyser les points en cours, valider le compte-rendu de mandat du conseil syndical et présentation de la copropriété, de l'organisation et rôle du conseil syndical à Mr SANET candidat pour participer au conseil syndical que nous avons invité pour cette occasion.

- Fuite en dalle au bâtiment 6

Le dernier week-end d'août nous avons constaté une fuite importante d'eau au niveau de la porte d'accès du bâtiment 6. Le premier septembre la société NEBATI est intervenue pour constater que la fuite provient d'un appartement du rez-de-chaussée. Le conseil syndical s'est renseigné auprès des différents résidents. Finalement un locataire a signalé une fuite.

Une nouvelle intervention est planifiée pour le 8 septembre, à cette occasion une fuite en dalle est constatée et nécessite un devis de réparation qui sera prise en charge par la copropriété. Il a été demandé à cette occasion aux personnes habitantes de l'appartement de fermer l'arrivée d'eau la plupart du temps pour minimiser la fuite et d'éviter une détérioration du flocage et les risques de courts-circuits électriques.

Nous avons reçu le devis de la société Nebatherm d'un montant de 2140,83 Euros TTC pour une reprise de canalisations en apparent pour lequel le conseil syndical réuni a donné son accord.

A l'heure de cette réunion la date pour les travaux n'est pas connue (normalement avant le 24 septembre) et malheureusement nous constatons toujours par épisodes la fuite qui continue.

Effet collatéral : Nous avons dû ajourner les travaux de remplacement de l'éclairage du parking de sous-sol (vote lors de la précédente AG) devenus impossible.

- Sinistre des balcons du bâtiment 4.

Le 12 avril a eu lieu l'audience de mise en état, c'est-à-dire un échange de pièces. A cette occasion une nouvelle audience de mise en état est programmée le 28 juin. A cette dernière audience un nouveau renvoi le 13 septembre pour la conclusion des défenseurs. Nous sommes en attente des résultats de cette audience.

- Suivi des travaux, désordres en cours.

Réfection du marquage au sol à l'entrée de notre parking de sous-sol : ce marquage délimite le débatement de la porte est très abîmé. Comme il s'agit d'une solution réglementaire (R 125-3-1) de sécurité, le conseil syndical a donné son accord pour réaliser ce marquage (390,50 Euros).

Par la même occasion l'accord a été donné pour le remplacement du capot droit de la porte qui depuis le choc par un véhicule (avant l'installation d'une borne de protection) provoque régulièrement des décalage de capteurs empêchant la fermeture de la porte (214,50 Euros).

Remplacement ferme porte au bâtiment 8 : Compte tenu des nuisances occasionnées par les chocs contre la butée extérieure lors de l'ouverture de la première porte (côté rue) à cause des utilisateurs

peu précautionneux et de l'équipement standard, il a été décidé de remplacer le groom équipé de frein et à-coup final (382,80 Euros TTC).

Remplacement verre vandalisé bâtiment 4 : Le pavé de verre cassé à droite en entrant côté lac a été remplacé le 19 juin 2021 (120 Euros TTC).

Problème vanne d'arrêt en sous-sol bâtiment 4 : Le débit d'eau étant devenue faible sur une partie de l'immeuble, l'entreprise Nebaterm est intervenu le 7 juin pour remplacer une vanne d'arrêt de colonne en sous-sol qui était cassée en position quasi fermée. Avec l'aide du conseil syndical pour avertie les résident l'eau a du être coupée le temps du remplacement (facture de 198,57 Euros TTC).

- Suivi des sinistres en cours

Fuite entre étages 3 et 4 bâtiment 4 : Un problème d'étanchéité a été détecté sur la terrasse privative (appartement 17) provoque des infiltrations dans l'appartement du dessous (appartement 13). Un devis de réparation a été reçu en aout de la société TTrebat pour un montant de 3347,17 Euros.

- Réflexion pour des projets futurs

Pour information le conseil syndical a commencé à étudier les deux projets suivants :

- Installation d'une infrastructure collective pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides.
 - Remplacement des moteurs de VMC qui ont 25 ans avec installation sur le toit terrasse pour faciliter l'installation et la maintenance. Il y a lieu de s'inquiéter de ces équipements qui compte tenu de leur âge risque de présenter une panne grave (autre qu'un changement de courroie qui est la panne classique) et alors plus de chauffage et eau chaude pendant une période importante.
- 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