

COMPTE-RENDU
DU CONSEIL SYNDICAL DU 22 NOVEMBRE 2021
LES BALCONS DU LAC

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

- Introduction

Le conseil syndical s'est réuni le lundi 22 novembre à 20H30 pour faire le point des actions en cours.

- Suivi des travaux et des désordres en cours

- Les cas terminés.

Reprise étanchéité sur terrasse au bâtiment 4 (étage 4) : La société TTrebat est intervenue comme prévu le jeudi 21 octobre. Le résident copropriétaire est satisfait des travaux. A cette occasion nous vous rappelons que les balcons et terrasses sont des parties communes à usage privatif avec ce que l'on appelle un "droit de jouissance exclusif".

Remplacement du capot de la porte d'entrée de notre parking : l'entreprise APB a finalisé l'intervention concernant notre porte par le remplacement du capot droit cabossé (de longue date) et qui occasionnait des problèmes aléatoires de fermeture de la porte (cellules).

- Les cas en cours.

Remise en état des espaces verts : l'intervention toujours prévue pour fin novembre.

Problème entretien jardin au bâtiment 8 : comme nous n'avons constaté aucune amélioration quand à l'entretien du jardin à usage privatif côté lac nous avons demandé à notre syndic de relancer l'agence immobilière en charge de la gestion de l'appartement. (action **Nexity**).

Cache pompe de relevage au sous-sol : Finalement suite à la visite d'entretien de la pompe de relevage dans notre sous-sol, le cache ne fait pas partie de la pompe de relevage. Il va falloir une intervention d'un plombier ou trouver la pièce dans le commerce (Action **Nexity**).

Fuite au 3eme Etage bâtiment 6 : Une fuite provenant de l'étage 4 a été constaté dans un appartement du 3eme étage côté rue. Le revêtement de l'immeuble (poche) est impacté. Pas de retour sur ce dossier (action **Nexity**).

Fuite en couloir cave au bâtiment 8 : Une fuite semblant venir au niveau d'une bouche de ventilation est constaté dans le couloir des caves, nous n'avons pas connaissance de l'état de la cave à ce niveau. Nous n'avons pas d'info sur ce signalement datant du 4 octobre (Action **Nexity**).

- Sinistre des balcons du bâtiment 4.

Lors de la dernière audience de mise en état, le 25 octobre dernier notre avocat nous a indiqué la société SPEBI et son assureur ont remis leurs conclusions signifiées au juge. Suite à notre demande notre syndic a obtenu et organisé une réunion avec notre avocat le 8 décembre pour discuter de la situation et des perspectives. L'ensemble du conseil syndical sera présent lors de cette réunion dans les locaux de Nexity.

- Problème sur notre porte de parking extérieure.

Lors de l'intervention de l'entreprise Lago le 10 novembre pour nettoyer au karcher le sol de notre parking de sous-sol, une humidité importante au niveau de la première porte de notre parking s'est produite provoquant des dysfonctionnements aléatoires (alignement de cellules). Tout ceci s'est trouvé aggravé par le capot droit déformé qui était en attente de remplacement. Alors que la porte s'est trouvée bloquée fermée le soir une action inappropriée probablement provoquée de l'extérieur pour l'ouvrir à occasionné l'arrachage du faisceau électrique à l'intérieur du montant droit et la panne complète. Le 12 novembre l'entreprise APB après une première intervention le 12 a réparé tôt le matin la porte et par la même occasion remplacé le capot. La porte est pleinement opérationnelle.

- Contrôle Quinquennal de nos ascenseurs.

La société A2C nous a relancé pour le contrôle quinquennal de nos ascenseurs. Nous vous rappelons que l'AG a voté en 2017 le choix pour un contrat pour 5 ans avec la société A2C de ce contrôle. Dans ce contrat il y a la relance environ un an avant. Le 22 octobre, le conseil syndical a donné son accord pour un montant de 456 euros TTC (432 à l'époque) (**action Nexity**).

- Points divers.

La mairie nous a confirmé via notre syndic, le prêt d'une salle pour les réunions ordinaires du conseil syndical. Nous vous rappelons que la prochaine réunion sera le 17 janvier 2022.

Le conseil syndical a rencontré la société Protect 2000 pour un devis pour le passage en détection l'allumage des entrées de nos immeubles. Il nous propose cette installation au niveau des interrupteurs au lieu des lampes. Ce serait plus économique. Nous rappelons que c'est une décision d'AG. A cette occasion pour le bâtiment 4 une intervention spécifique permettra la correction d'alimentation électrique des deux lampes devant la porte (coût indépendant). Nous sommes en attente de ce nouveau devis (**action Nexity**).

La minuterie pour l'éclairage du rez-de-chaussée au bâtiment 8 étant en panne, nous avons basculé le système en allumage permanent. Lors de sa visite l'entreprise Protect 2000 pour le devis indiqué précédemment a réalisé le dépannage.

- Remarques générales concernant des travaux d'appartement.

Le conseil syndical rappelle que chaque copropriétaire doit en cas de travaux dans son appartement prendre toutes les dispositions (ou les imposer à leurs prestataires) pour protéger les parties communes: protection des paliers et moquettes (pose de polyane au sol par exemple), demander l'installation des protections dans la cabine d'ascenseur.

Il est rappelé aussi que les pots de peinture et autres déchets DDM ne doivent en aucun cas être déposés dans le local encombrants comme cela a été récemment constaté, en effet ces produits ne sont pas pris en charge par la collecte des ordures et encombrants.

Plus grave, nous avons aussi observé des ouvriers jetant vers l'extérieur un morceau de cornière métallique au risque de blesser un passant, la responsabilité des copropriétaires aurait pu être engagée si un accident s'était produit.

Nous vous rappelons aussi les horaires pour les travaux occasionnant du bruit dans les propriétés privées (arrêté préfectoral de 2012 N°2012346-0003) sont :

- les jours ouvrables de **8 h 30 à 12 h** et de **14 h à 19 h 30**
- les samedis de **9 h à 12 h** et de **15 h à 19 h**
- les dimanches et jours fériés de **10 h à 12 h**.

- Informations

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