



Ordre Du Jour

Compte rendu DU CONSEIL SYNDICAL

06/12/2023

Participants		Téléphone	P	Adresse de messagerie
TROUGOUBOFF Michel (MT)	Vice Président CS	06.89.37.39.64	P	trougou.33@gmail.com
LESGOURGUES Aude (AL)	Membre CS	06 83 29 69 92.	E	aude.lesgourgues40@gmail.com
ESAIN Xavier (XE)	Membre CS	06.22.87.25.52		xavmae1@hotmail.fr
GONTHIER Marie-Geneviève (MG)	Membre CS	06.84.17.14.28		gonthier.mariegenevieve@gmail.com
CHANAL Nicolas(NC)	Membre CS	06.12.13.53.38	P	nchanal@hotmail.com
WAHL Hugues (HW)	Président CS	06.25.32.60.76	P	hugues.wahl@sfr.fr
LAVERGNE Jacqueline (JL)	Membre CS	06.66.62.18.62	P	
HIVET Laurent(LH)	Membre CS	06.23.52.64.78	P	cs.laurent.hivet@gmail.com
M. Kuzman(PK)	Syndic	06.09.79.29.86	E	pk.syndic@auquaitaine-ocean.fr

P = Présent

E = Excusé

CONTRATS EN COURS sur la Copropriété

Nom du prestataire	PRESTATION	Date signature	Durée
HIVORY	Location toit pour antenne	22/04/2021	12 ans reconductible 6ans
GODEFROY	Entretien espaces Verts	01/04/21	1 an + tacite reconduction
ENEDIS	Convention de servitudes	05/08/21	Durée du chantier
AQUITAIN OCEAN (AO)	Syndic	30/06/2021	1 an
ORANGE	Location toit pour antenne	01/08/2017	12 ans reconductible 6ans
BOUYGUES Telecom (Cellnex)	Location toit pour antenne	13/08/2018	12 ans reconductible 12ans
STENI	Entretien Intérieurs	10/12/2020	1 an reconductible ?
SCE	Surveillance ascenseurs	26/11/2020	? 5 ans
RDS	Entretien ascenseurs	28/01/2019	3 ans reconduction 12 mis tacite, préavis 3 mois
ALEC	Agence locale Energie	07/04/2014	adhésion
ISTA	Location compteur EF/EC	19/07/2013	??
ENGIE COFFELY	Chauffage / Eaux chaudes	01/06/2017	31/05/2025
TEBAG	Entretien toitures	10/03/2015	1 an + tacite reconduction
ARC	ASSo responsable. Copro	Adhésion	1 an
ACCès	Entretien portails	08/11/2022	1 an (deux mois préavis)

PARTICIPANTS AUX GROUPES DE TRAVAIL (rappel ancienne composition)

Groupe de travail :

- CR : Nicolas NC
- Espace verts : AL, LH, MT JL
- Vérification des comptes : HW, XE
- Entretien communs (suivi) : MG, accompagné de tous (remonté infos)
- Gestion informatique (mail, site) : HW, LH
- Animations : AL, MG, NC
- Gestion/accueil des arrivants/partants : livret d'accueil, protection ascenseur Etiquettes boites aux lettres :
- T6 : HW, AL
- T7 : NC, MG
- T5 : MT
- Interphone : MG, HW
- Bornes de recharges pour voitures électriques : NC, LH, XE
- Signalétiques résidence : NC, XE, HW
- Aménagement (local poubelle, calcaire dans l'eau, 2 roues, ...) : MG, HW, XE, NC
- Local vélo : XE, HW
- Gestion énergie / panneaux solaires :

A METTRE A JOUR AVEC CR REUNION DE JUILLET 2023

1. CHAUFFAGE

Actions pour économie d'énergies.

• NEGOCIATION ENGIE

- Suite à l'étude de LITE sur un gains possible de 20.000€ sur le contrat chauffage quel suite est donnée ?
- Où en sommes-nous dans la négociation sur la prise en charge du remplacement. Devis 1800€TTC LGenrgie du 6/9/23 ?
- Accès à la supervision très lent et pas de données. Demander à ENGIE si problème informatique ? Quelle mode de fonctionnement avons-nous ?
- RDV avec Mme DEBARROS nouvel interlocuteur le 06/12/23 15h-17h :
 - Elle découvre le sujet du changement du contrat. Tous les courriers et échanges lui ont été transférés. Prochain RDV pris pour 18/01/2024
 - Elle va aussi regarder le sujet du remplacement de chaudière

2. Suivi des prestataires

- STENI : RAS
- GODEFROY : dernière intervention le 07/11/23. Coupe du lierre à faire. Gouttière le long des trottoirs et rue Buffon. Peuplier le plus à gauche en sortant, sans feuille.-> A relancer
Remplacement de certains lauriers à prévoir : **Accepté par GODEFROY**
- ENEDIS :
 1. Passage du câble toujours pas validé. SPIE demande à passer par les caves privatives. (par contre on va percevoir le loyer de l'antenne)
 2. Intervention pour remplacement ancien compteur non réalisée car pas de clé d'accès A replanifier ! (PDL 16160347308994) -> A relancer
- RDS : panne ascenseur bloqué T7 Impair : quelle cause ? Le rapport indique qu'il fonctionnait à l'arrivée du technicien

3. Syndic de copro

Devis pour remplacement des portes des édicules et menuiserie. 3 devis reçu M2r, Sodiferbat et SOFER. Pb de TVA différentes entre les devis.

MIROITERIE DES 2 RIVES M2R			
	Qté	HT	TTC
Remplacement menuiserie T7 local syndical	1	1698,04	1791,4322
Remplacement volet T7 local syndical	1	866,12	952,732
Portes edicules 11ieme étages exterieures	3	1822,5	5768,2125
Portes edicules 11ieme étages local trech ascenseurs	3	1938,5	6135,3525
14 647,73 €			

SODIFERBAT			
	Qté	HT	TTC
Remplacement menuiserie T7 local syndical	1	1721,99	1894,189
Remplacement volet T7 local syndical	1	552,46	607,706
Portes edicules 11ieme étages exterieures	3	1268,78	4186,974
Portes edicules 11ieme étages local trech ascenseurs	3	1268,78	4186,974
10 875,84 €			

SOFER			
	Qté	HT	TTC
Remplacement menuiserie T7 local syndical	1	1955,42	2346,504
Remplacement volet T7 local syndical	1	497,56	597,072

Portes edicules 11ieme étages exterieures	3	1145,51	3780,183	
Portes edicules 11ieme étages local trech ascenseurs	3	3877,27	12794,991	
19 518,75 €			-> vote CS :	

SODIFERBAT, attention TVA

Arrachage des haies : autorisation d'urbanisme à demander suite courriel du 18/7/23,, 21/7/23 et 24/7/23 MEYNIER Alice. Quelle suite ? Quand intervention AAPA ? A relancer '(AL) Réunion espace verts à organiser.

-> A relancer AO

Fonctionnement des portillons dégradés. Selon ACCES il faut refaire le montage de ceux au Nord et à L'ouest. Le côté automatisme fonctionne également de façon variable. (Courrier recommandé à TARDY le 20/7/23. Que fait-on ? Relancer AO.

Détérioration de la clôture et de la haie pour passage vers les domaines, Que fait-on ? (Devis **8000€ de Flores** 3/8/23 pour clôture en rigide complète) Solde vente loge 3000€ : demander d'autres devis car **il faut le présenter en AG**

Devis CHATAURET : **10.870.02€**

• Refaire une fermeture légère ? Pas de besoin

Crochets et aimants pour fixation rideau protection ascenseurs. Racheter 100 pastilles et 20 des crochets. – Commande en cours

Installation des climatisations. Mise en demeure de celle installée hors du cahier des charges. (CHABAUTY) Courrier de vérification fait AR. **Action envers les non conformités ? : Demande de décennale, et réunion contradictoire avec Arsonneaud**

• STATUT ?

Devis WAAT pour les bornes électriques du parking. Devis reçu : **33.589.66€ (4 bornes)**

Dégénération GC du balcon T6 Appart85. Quelles suites à donner ?(mail Durand 12/8/23) : Réparation programmée A RELANCER AO

• STATUT ?

Isolation de l'étage 11 - mail MT du 20-07-2022.

Devis et solution à demander Arsonneaud : (Mail GODET 24/4/23) 11.360€ pour les 3 tours. Consultation SOFER pour les portes

B2R devis : 10.689.79€ (hors mise en impression)

-> A passer en AG

Lettre N à replacer sur la tour 6 -> relance

Deuxième passage pour traitement des cafards 14/12/23

4. TOUR 5

a. Fuite en toiture appartement 90 (MT) Suite passage TEBAG, il faut lancer une investigation sur la cheminée technique de la SDB. Test caméra à faire.

-> Baroumes intervient le 8/12/2023 (démonter le bloc ventilation), attention il faut qu'une entreprise fasse le test de caméra.

5. TOUR 6 :

a. Pb électrique sur les communs (mail HW 4/12/23) Il reste les étages 4 et 5 , qui sont sans lumières. Interventions M.CHABANNES prévu le 6/12

-> ENEDIS est intervenu dimanche pour changer le LInky, intervention de M Chabannes faite

b. intervention BAROUMES (qui est intervenu fin novembre chez M. GIRAUDEAU (Appart 73) ou augmenter la vitesse du moteur.

-> problème réglé : vitesse moteur augmentée

c. Pb de VMC sur une colonne (intervention prévue le 06/12/2023)

6. TOUR 7

- a. Problème de fonctionnement VMC (Mme YVRARD) Quelle performance attendue ?
-> relance AO (demander un bon technicien)
- b. Vérification des câbles télé (rapport de SODITEL mail YVRARD du 24/10/23).
Intervention AELD pour vérification câbles. statut?

7. TOUTES TOURS

1. Contrôles des colonnes EU/EP : Demande de devis en ne faisant que certaines descentes. ? Faire devis sur les descentes des loggias EP/EU -> relance
2. Plaque regard proche portillon T7 : à remplacer par une dalle de cailloux lavés (conseil de TARDY) : action AO (6€ à Leroy Merlin)
3. Reçu devis pour réparation route Georges BUFFON : 11455HT 306m2. SOPEGA / FLORES 11154HT 338m2+10% TVA.
4. Etudes Garages -> relance AO

8. GROUPE DE TRAVAIL

CR : Nicolas NC : IMPORTANT DE DIFFUSER LES CR

Espace verts : AL, LH, MT JL : Attente diagnostic AAPA

Animations : AL, MG, NC : déco de Noel installée le 3/12/23

Bornes de recharges pour voitures électriques : NC, LH, XE

Signalétiques résidence : NC, XE, HW

Aménagement (local poubelle, calcaire dans l'eau, 2 roues, ...) : MG, HW, XE, NC

Local vélo : XE, HW

Gestion énergie / panneaux solaires : reçu la visite de COEGY pour présentation de solutions possibles.

9. Planning

- Prochaine réunion Proposé le 15, 17 janvier

REPONSE ENGIE REPARATION CHAUDIERE

À : Philippe KUZMAN Cc : franck.sudre@engie.com

Bonjour Monsieur KUZMAN

Vous trouverez les couts réels du remplacement du corps de chauffe de la résidence les tourelles 5-7

COMMANDESREPLACEMENT DU CORPS DE CHAUFFE DE LA
CHAUDIERE VARINO

<u>DATE EMISSION</u>	<u>NOM FOURNISSEUR</u>	<u>MULT IMPUT</u>	<u>N° COMMANDE</u>	<u>ETAT</u>	<u>MONTANT COMMANDE</u>
27/01/2023	STE INDUSTRIELLE DE CHAUFFAGE (SIC)	N	13015531	S : Soldée	11 931,60
14/02/2023	COMETRA	N	0013044369	S : Soldée	2 536,00
14/02/2023	PUEL ENTREPRISE SARL	N	0013044368	S : Soldée	1 866,35
22/02/2023	SOFINTHER	N	0013056541	S : Soldée	209,92
01/03/2023	PUEL ENTREPRISE SARL	N	0013067250	S : Soldée	879,97
TOTAL COMMANDES					17 423,84

A ce jour nous sommes toujours en négociation avec Atlantique Guillot pour réduire les couts de 11931 € achat corp de chauffe. Le solde contrat P3 est de -5082 € HT avec ces travaux de chaudière à ce jour, le solde négatif est pris en charge par Engie dans le contrat. Les redevances avenir est de 4936 € et nous avions envisagé de changer le ballon ECS soit un cout avant fin contrat environs 12K€. Donc la participation d'Engie sera la prise en charge des couts négatifs du P3 qui seront de -8000 € environs en fin de contrat. Pour votre dernière question, il n'y a pas de blocage juste une surcharge de travail.

Cordialement

*Ce mail reçu en dehors de vos horaires de travail n'appelle aucune réponse immédiate.***Thierry DUVERNEUIL**

Responsable département Exploitation

Territoire Sud Ouest
Bâtiments & Infrastructures LocalesThierry.duverneuil@engie.com

Port +33 6 62 90 54 54

engie-solutions.comAgence Garonne
4 Route de Bassens
CS 99003
33306 Lormont Cedex