Résidence FOCH
Conseil Syndical Secondaire

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SECONDAIRE du 6 mars 2023

Etaient présents : Geneviève CEROVIC - Marie-Claude CHEVRIER - Marc COULAUD -Thierry GEORJON - Alain LEGRAND - Linda POUPLIER

1 - APPROBATION DU COMPTE-RENDU du C.S.S. du 16 janvier 2023

Celui-ci est approuvé à l'unanimité.

2 – INFORMATIONS diverses C.S.P :

Nouvelle gérante : une nouvelle gérante nous a été affectée. Il s'agit d'Aurélie Arcier qui occupait précédemment le poste Sinistre-Assurances au niveau de la Gérance.

Procès-Verbal AG Conseil Syndical Secondaire Foch du 29/11/2022 : seuls les propriétaires qui n'ont pas participé à l'AG ou qui n'ont pas validé **toutes** les résolutions (abstention ou rejet d'au moins une résolution) ont reçu le PV de l'AG en **envoi recommandé avec accusé de réception** (afin de respecter le délai de contestation des votes des résolutions de 2 mois). Tous les autres, qui ont constitué la majorité des votes (35 propriétaires) n'ont pas reçu ce PV : il s'agirait d'une défaillance du service de La Poste !
Après vérification, nous avons demandé que l'envoi aux 35 copropriétaires « lésés » soit effectué et que la **prise en charge de cet envoi ne soit pas imputée à notre copropriété.**
Cette anomalie, signalée par l'un de nos copropriétaires, nous a permis de compléter l'Espace Foch du site de la copropriété *(« Parly2 site de la copropriété »*) avec les PV des AG du CSS Foch depuis 2017, accessibles dans la rubrique Documents.

Chauffage : Au CSP de février : en raison des mesures d'économie et de la baisse du gaz l'année 2022 s'est terminée avec une dépense moindre de gaz ce qui devrait entraîner une diminution assez conséquente des appels complémentaires chauffage de charges prévus initialement (note SCC novembre 2022). Le budget présenté à l'AG SP du 15 juin sera finalisé lors du prochain CSP et des informations concrètes seront diffusées.

Géothermie : le dossier suit son cours. Lors de la réunion publique d'information organisée par le Maire du Chesnay-Rocquencourt il a été mentionné que compte tenu des aides de l'Etat, de la Région…il avait été demandé d'élargir au maximum l'offre de géothermie aux établissements publics et autres résidences de la commune (copropriétés du Parc de Rocquencourt et Domaine de l'Etang) ainsi qu'aux communes voisines. Une modification du PLU est nécessaire pour permettre l'implantation des puits de forage et de la station de maintenance.
La mise en route est toujours prévue pour fin octobre 2025.

Voitures électriques : à la suite d'un décret récent (21 septembre 2022) fixant les conditions de distribution du réseau électrique dans les immeubles collectifs pour la recharge des véhicules, ENEDIS a présenté une proposition lors du dernier CSP : la mise à niveau (y compris les transformateurs) ainsi que l'acheminement des câbles électriques à proximité des véhicules est assuré par ENEDIS. Les branchements et autres travaux d'accès (tranchées pour les parkings extérieurs) seront à la charge de l'utilisateur. Pour les places de parking souterrain, seuls des câbles accessibles seront posés et il n'y aura à payer pour l'utilisateur que le branchement (à voir avec le distributeur choisi). Pour les parkings extérieurs les travaux nécessaires (tranchées) sont à chiffrer et ils seront répartis au prorata du nombre total de places : outre le branchement l'utilisateur aura à régler son quota de travaux (**mais uniquement au moment de la demande de raccordement). Seuls les copropriétaires qui demanderont une installation paieront : un propriétaire qui ne demandera pas d'installation ne paiera jamais rien.**
Une évaluation de ce coût travaux devrait être faite sur une ou deux résidences avant d'envisager un contrat avec ENEDIS à voter en AG SP.

Enquête sur les baies vitrées : même si le questionnaire n'était pas bien adapté à notre résidence (il avait été élaboré pour les types I et II) la très grande majorité des résidents a répondu. Ce questionnaire a pour but, au niveau de la copropriété Parly2, de chiffrer le nombre total de « simples vitrages » afin d'obtenir des prix intéressants.

Poubelles : pour les ordures ménagères nous allons prochainement passer des sacs poubelles à des containers. Nous disposerons de 2 containers de 360 litres dans le local poubelle extérieur et un de 360 l dans le local intérieur (cave). Les sacs poubelles seront juste maintenus pour les vide-ordures.

Modification de la circulation avenue Charles de Gaulle : l'expérimentation une voie, en vue de la mise en place d'une voie vélo est terminée. Les résultats des tests et les décisions définitives seront bientôt connus.

3 – COMMISSION PISCINE FOCH

La deuxième réunion de la commission Piscine s'est déroulée le 3 février. Elle a établi le cahier des charges exhaustif de la rénovation avec toutes les options possibles qui avaient fait l'objet de discussions dans le projet précédents (plage, étanchéité, filtration, chauffage…). C'est à ce cahier des charges que devront répondre les sociétés qui seront sollicitées.
Un autre point évoqué a été celui de la recherche d'un Maître d'œuvre ce qui nécessiterait, pour son financement complémentaire, une nouvelle résolution à soumettre à l'AG SP de juin.
Une autre possibilité, envisagée ces derniers jours pourrait être d'avoir recours à une « entreprise générale » (il en existe) pouvant prendre en charge l'ensemble des travaux de la rénovation de la piscine, ce qui pourrait nous éviter le recours à un Maître d'œuvre.
Nous sommes actuellement dans l'attente de la programmation d'une prochaine réunion de la Commission Piscine, indispensable pour nous, afin de faire le point, discuter et envisager entre les 3 résidences concernées l'éventuelle résolution AG SP à soumettre.

4 – VISITE DE L'ARCHITECTE

La majorité des travaux à faire notifiés par l'architecte lors de sa visite précédente début 2022 et votés lors de l'AG Foch de novembre 2022 (démoussage des toitures, réfection du joint de dilatation entre les immeubles Puccini et Lalo, nettoyage des marbres des façades) va être réalisée cette année.

De la visite effectuée début 2023, nous retenons : sondage à pratiquer sur nos toits-terrasses lors du démoussage de cette année pour vérifier l'étanchéité des toitures.
Suite aux nombreuses fuites d'eau résultant de l'ancienneté de nos canalisations, il convient aussi de les vérifier : un passage de caméra vidéo dans les différentes canalisations d'alimentation et d'évacuation est préconisé.

5 – ASCENSEURS

Pour rappel l'achat de 2 moteurs d'ascenseurs a été financé en 2020 et 2021 (Résolution AG 2019). L'un de ces 2 achats a été utilisé pour le remplacement en urgence (fin 2018) d'un moteur d'un des deux ascenseurs de l'immeuble Lalo. Il reste donc le financement pour un moteur (pour Puccini) et sur les 2 immeubles 3 moteurs sont « d'origine ». Nous avons demandé à notre ascensoriste un audit de ces 3 moteurs afin d'essayer de prioriser certaines interventions : aucune réponse claire nous a été actuellement fournie. La réflexion se poursuit : doit-on prévoir le financement des 2 autres moteurs et engager les remplacements ou attendre la panne ?

6 – TRAVAUX A PRÉVOIR

Outre le passage des cameras-vidéos dans les canalisations, en attente de précision et l'évolution de la réflexion sur les moteurs d'ascenseurs, nous prévoyons :

- Pour PUCCINI, changement des tapis extérieurs et remplacement d'une plaque en marbre cassée.
- Pour LALO, fin des travaux du hall extérieur. Reste à faire le nettoyage de la bande aluminium du plafond, recollage d'une partie des galets et collage d'une deuxième plaque sur la porte vitrée du local-poubelle pour éviter de la changer complètement (coût : 1000 €).
-

7 – ESPACES VERTS

Les élagages prévus ont été exécutés en février. Reste à faire : installer des pare-graviers devant les studio au Nord LALO afin d'éviter des projections sur les vitres des studios lors de la tonte du gazon (ce qui s'est produit dernièrement).

Planter du lierre ou du millepertuis dans l'entrée PUCCINI à la place des fleurs moins résistantes aux dégâts causés par le passage fréquent des chats

8 – DATE DE LA PROCHAINE REUNION à laquelle assistera Aurélie ARCIER, notre nouvelle gestionnaire. La date est fixée au lundi 24 avril 2023 à 20 heures au club-piscine

DATES D'OUVERTURE DE LA PISCINE SAISON 2023 : du 31 MAI au 10 SEPTEMBRE

INFORMATION IMPORTANTE

Hors Conseil il a été fait part de l'information que nous avons reçu ou que vous allez recevoir de la Direction Générale des Finances publiques concernant, pour tous les propriétaires, de la mise en place d'une nouvelle **obligation déclarative concernant tous les locaux** (y compris les parkings et les caves, …). Cette obligation fait suite à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, mais non pour les résidences secondaires et les locaux vacants.
Les données d'occupation connues des services fiscaux sont préremplies : vous pourrez trouver les fiches correspondantes dans votre espace sécurisé sur le site impots.gouv.fr dans l'onglet « gérer mes biens immobiliers »
Vérifiez-bien les données enregistrées et notamment les surfaces.
Ces formulaires doivent être validés **avant le 30 juin 202**