

## Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical de la copropriété LE RACHAIS - du 13/9/2023

Présents : Mmes Bouchet, Gurnaud et Dumas, Mrs Canova, Stchypior et Micheneau.

Excusés : Mme Favre Nicolin, Mrs Costa, Verdet et Wiki.

**I) Désignation du Président du Conseil Syndical** : Mme Dumas est renouvelée dans ses fonctions de Présidente.

A la demande des présents, Mme Dumas accepte de représenter à nouveau le CS auprès du syndic et du syndicat du Rachais, mais c'est en espérant que le nouveau CS s'investira sérieusement. Elle compte sur la collaboration de tous ses membres.

D'un commun accord, le CS a jugé qu'avec plus de collégialité, il n'a pas besoin de Vice-Président.

**II) Comment récupérer nos capitaux ?** Lors de leur entrevue du 30 août auprès de notre syndic Mme Rose, M. Canova et Mme Dumas avaient appris que nos fonds étaient retenus par la Banque Palatine. Sur le conseil de Mme Rose, Ils avaient accordé à cette Banque un délai de 10 jours pour les rendre. Ce 13 septembre Mme Rose vient de préciser que le compte bancaire de la copro est vide.

Le CS demande donc à rencontrer Mme Rose d'urgence pour

- réclamer la réponse de la Banque Palatine à sa demande de versement des fonds
- connaître le montant de ces fonds
- connaître les actions menées par Square Habitat pour récupérer ces fonds
- envisager un recours gracieux
- et à propos des sinistres chez M. Caumel, voir § III.

**III) Sinistres chez le locataire de M. Caumel** : Le CS vérifie les mêmes causes dans leurs déclarations : mauvais raccord du flexible d'une machine à laver, lesquels sont la propriété du propriétaire . C'est donc une affaire à régler entre les assurances du locataire et du propriétaire. Mme Dumas fait savoir ce qu'un ami assureur chez la Générali lui a écrit : "*La responsabilité civile du propriétaire ou du locataire est en cause, couverte par leurs seules assurances. Il n'est pas impossible que l'assurance du propriétaire ( parfois incluse dans l'assurance immeuble de la copro) couvre en cas de carence mais très certainement en se retournant contre le locataire*". Cependant, pour couvrir le 1<sup>er</sup> sinistre (au 2/3) , l'assurance de la copro a viré la somme de 7 476 euros à Immo Chartreuse, le 1<sup>er</sup> avril 2022, au moment- même du passage d'AGDA à Foncia. M Caumel n'a rien reçu. Il réclame aussi le remboursement de son 2<sup>ème</sup> sinistre ( qu'il a fait évaluer à un peu plus de 14 000 euros).

Mme Dumas va demander à l'assurance de la copropriété si ce virement a été bloqué et si non, quel compte il a crédité . En outre elle précisera que le CS refuse que l'assurance de notre copro couvre le 2<sup>ème</sup> sinistre. Qui mandate un nouvel expert ? Lequel ? On peut douter de l'indépendance de la 1<sup>ère</sup> expertise réalisée par Eurl Vinciguerra Renov.

**IV) Inondation dans le couloir du sous-sol du 17** lors de la dernière grosse pluie .

D'après M Micheneau, cette inondation récurrente est due au fait que les buses d'évacuation des eaux pluviales dans le collecteur ( sous le parking du 17) ou le collecteur lui-même sont obstrués ou sous-dimensionnés pour évacuer les fortes averses.

Le CS décide d'analyser la situation dès qu'elle se reproduira. M Stchypior va faire connaître au CS le nom du responsable METRO du réseau des eaux pluviales.

**v) Entretien du parc** : Mme Rose a communiqué un devis de BG Paysage pour la cépée de cyprès à la cime desséchée devant l'entrée du 17 : il conseille un étêtage, l'abattage n'étant pas nécessaire.

L'épicéa qui tangué sous le vent, devant la façade occidentale du 17 ne semble pas dangereux pour l'instant, il faut surveiller son évolution.

Le CS décide donc de ne rien faire pour le moment. Ultérieurement, il fera une visite du parc pour répertorier les actions à mener.

**VI) Le C.S. se dote d'un site internet** . à l'initiative de M. Micheneau Voir : <https://cs-rachais.fr>

**VII) Ravalement des façades** : Nos immeubles sont classés C ou D selon nos consommations d'énergie. Les fuites thermiques sont principalement dues aux nombreuses fenêtres et aux ponts thermiques (dalle et coins des fenêtres). L'observation par caméra infrarouge montre qu'elles sont sans gravité, d'après un spécialiste de l'Alec. D'où la priorité consiste à installer des doubles ou triples vitrages à toutes les fenêtres + volets roulants thermo- réflex pour la nuit ( Ainsi la facture de gaz + électricité ne dépasse pas 900 euros / an). M Micheneau doute de l'efficacité de l'ITE complète et le CS est convaincu de l'absence de sa rentabilité financière. Des témoins ont dit à M. Canova que l'ITE renforce les bruits intérieurs à l'immeuble.

Le CS fera une réunion sur le sujet. En attendant, que chacun glane des renseignements concernant le ravalement de Grand'Maison : prix, avantages, inconvénients...

**VIII) Représentation au CS des copropriétaires de la montée du 51** . Mme Dumas la proposera aux propriétaires du 51 car M Costa a fait savoir son intention de sortir du CS pour raison personnelle.

FIN