

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical de la Résidence LE RACHAIS-Meylan

Le 23 septembre 2024 - 18H30 -20H30

Présents : Mme Dumas, Mme Bouchet, M. Canova, Mme Favre Nicolin, Mrs Wiki, Stchypior, Verdet

Excusés : Mme Gurnaud, M. Micheneau

Invités : M. Arnaud et Mme Sachi accompagnant M. Verdet

Mme Dumas remercie les membres du CS de s'investir. Elle accueille M. Arnaud de la montée du 51 (dont les copropriétaires ne sont pas représentés au CS depuis le départ de M. Costa). Elle rappelle que la dernière réunion du CS date du 22/02, donnant lieu à un compte rendu qui n'a pas suscité de réaction et que le syndic n'a pas débloqué notre situation. Pourtant le remplaçant de Mme Rose, M. Grattier, est venu sur la copro le 3 juin et en sa présence, le ?, à l'agence, G Canova et M. Micheneau avec Mme Dumas ont commencé à contrôler les comptes 2021/2022.(des erreurs sont à rectifier) mais les dépenses 2022/23 n'ont pas pu être vérifiées, faute de factures.

En vue d'une AG le plus tôt possible, le CS réclame :

- que lui soient présentés les comptes et les bilans financiers des exercices 2021-22 et 2022-23 (à voter en AG).
A défaut, que lui soient présentés l'état des comptes à compter de la date à laquelle Square Habitat a démarré la gestion de notre copropriété (mi juin 2023) et le bilan financier : à voter en AG. La copro réclamera alors à Square Habitat d'évaluer le montant de nos fonds éventuellement non transmis par Foncia et si ce montant est suffisamment important pour excéder les frais de justice envisagés, de lancer une procédure contre Foncia, avec le juriste de Square Habitat et le recours juridique de l'assurance de notre copro, en vue de réclamer nos fonds manquants, les factures manquantes ainsi que des indemnités pour dommages causés . Dans ce cas, notre copro pourrait- elle ester avec d'autres copro lésées par Foncia ?
- Pour vote en AG, que soient présentés 3 devis d'élagueurs : coupe du hêtre pourpre (sur la frontière du 49 -51), de la cepée de cyprès (contre la façade d'entrée du 17) et de l'arbre branlant (contre l'entrée du 21) + taille d'arbres trop hauts - Nous avons déjà le devis de BG Paysage, nous en attendons donc 2 autres.
Après quoi de jeunes arbres seront replantés. M. Arnaud aidé par d'autres copropriétaires volontaires se propose de faire ces plantations .
NB : La coupe du hêtre pourpre nécessite l'autorisation de Grand Maison. Le CS l'a demandé à plusieurs reprises mais Oralia dit que Square Habitat ne lui a pas encore transmis cette demande.
- Que soit soumis au vote du 19 en AG le changement de la porte d'entrée au sous- sol du 19 (abimée accidentellement fin janvier dernier) avec ou sans l'autre porte. D'après Mme Gurnaud, les copropriétaires du 19 seraient prêts à changer les 2 portes en même temps, par des portes métalliques, poignée anti feu et sécurisée contre les effractions: devis à 3200 € de Belledonne Métallerie , si la moitié est pris en charge par les assurances.
Le Cs demande à voir les rapports des experts des 2 assurances venus inspecter ce dégât le 22 mai dernier et considère qu'un seul devis est insuffisant.
Le CS décide que le même changement des portes des sous-sols du 17, 21 et 51 soit envisagé lors du ravalement des façades.

- Portes d'entrée principale des montées 17 et 21 : difficiles à ouvrir depuis qu'elles ont été abimées en 7 zones par les cambrioleurs. Ces dégâts ont-ils été déclarés à l'assurance ? Les faire réparer en urgence.
- Dégât des eaux au 19 et au 51 : La pluie passe-t-elle par la cheminée ? Plafond du 3^{ème} cloqué, mur mouillé, même celui au 2^{ème} étage du 19. Faire une déclaration d'assurance. La plainte a été mainte fois répétée auprès de Square Habitat par Mme ? au 3^{ème} étage du 19. Un artisan est monté sur le toit . Quel est son rapport ? Traiter la cause Le mur et les encadrements des fenêtres de la cage d'escaliers du 19 sont très humides
- M. Arnaud , propriétaire de l'appartement au 3^{ème} étage de la montée 51, côté ouest, déplore que sa plainte, exprimée à Square Habitat, n'a pas eu de suite : son mur d'allège côté Nord a été percé pour tenir l'échafaudage installé pour le ravalement du 49 de Grand Maison. Il demande réparation. Mme Dumas fait remarquer que la pose des blocs de polystyrène impose 5 trous /m2
- Curage des canalisations verticales des eaux usées (EU): Le CS demande à prendre connaissance du rapport d'intervention de l'entreprise " Débouchage express" qui est venu à l'occasion du dégât des EU chez M. Micheneau, au 17 (5^{ème} étage SE) . A quelle date et quelles canalisations verticales EU ont été débouchées sur toute la hauteur de la tour ? En juin, M. Stchypior avait lui-même débouché un petit bout de la canalisation verticale EU , sous le Y du 4^{ème} étage SO (du fait d'absence d'écoulement de l'évier chez son locataire).

Le CS demande que sans tarder, toutes les canalisations verticales de la copro (cuisine et wc) soient sérieusement curées. Travaux à voter en AG, sur devis.

NB : les matières détachées par ce curage risquent de faire bouchon dans les collecteurs horizontaux ?

- Collecteurs horizontaux extérieurs (principaux et dérivés) des EU :
- Et négocier un contrat avec Théry en urgence et avant fin octobre résilier le contrat Sapian.

Prendre rendez -vous avec THERY pour qu' à une date postérieure au curage des canalisations verticales, il ausculte avec caméra le collecteur sous le parking et sous le pré public de la Plaine de Jeux jusqu'au gros collecteur de l'avenue de Verdun . Hors AG (<600 € ?)

- Départ du gardien. Mme Dumas lit la lettre en AR par laquelle M. Rivetti annonce son départ en retraite le 1^{er} avril 2025.

Le CS réclame des devis pour comparer le coût d'un gardien salarié et celui d'une ou 2 sociétés à embaucher sur contrat annuel : Ménage des entrées, sous- sol et des montées ; sorties, entrées et lavage de poubelles ; entretien des espaces verts avec évacuation des déchets végétaux ; éventuellement petites réparations (changement des led et ampoules, petit bricolage etc...)

- OTIS: Ascenseur du 17
 - o Pour voter le changement du bloc moteur de porte de cabine.

Lors de la panne de l'ascenseur en mai, une came de ce moteur fixé à la cabine a été remplacée par une came bricolée : coût 650 €. Otis ne garantit pas la durée de cette réparation et préconise de remplacer le vieux moteur par un neuf. (2023 €)

Le CS déplore que ce moteur à cames n'ait pas été changé lors de la remise à neuf de l'ascenseur (pour un peu plus de 38 700 €) . C'est pourquoi il demande que le devis d'Otis soit négocié à la baisse, avant de le soumettre au vote en AG.

Habillage de la cabine : Il a rétréci la cabine, en longueur et en largeur, si bien qu'un fauteuil

roulant n'y entre plus. Le dossier n'est pas clos (payé cependant par AGDA avant son rachat) : Prendre rendez-vous avec M. Sordel pour qu'il vienne au 17 décider de la réparation.

- Tableau de l'interphone : Demander à ANT'ELEC de changer les étiquettes en remplaçant les noms par des n° de 1 à 28 et de placer, au-dessus de l'interphone, un tableau à porte où sera affichée la correspondance entre n° et nom de résidents.
- Skydome au 19, 21 et 51 : Ils ont été endommagés par la grêle. Ces dégâts ont-ils bien été déclarés à l'assurance ? Au 51, la réparation par une couverture aluminisée a été provisoire. Quelle est la solution définitive ? Au 21, un corbeau commence à percer la vitre du skydome, à coups de bec. Le CS autorise M. Costa à ouvrir le skydome pour en apprécier l'état et pour envisager une solution .
- Porte- vélo : Le CS donne son accord pour que M. Costa, locataire au 21, installe **trois** râteliers dont il dispose déjà, dans l'entrée du sous-sol du 21. Le CS projette de compléter cet équipement, à l'intérieur des bâtiments, car une bicyclette entreposée dehors a été volée. Où ? Dans l'entrée des sous-sol. Des râteliers au 19 et au 51. Au 17, faute de place, Mme Dumas suggère que les vélos soient suspendus à des crochets fixés au plafond ou en haut du mur, de sorte qu'ils tiennent moins de place ? *Questions à préciser avant devis* : Pour combien de vélos ? pour un dépôt de quelle durée ?
- Patricia et Florence étudieront comment rendre praticable l'entrée de nos bâtiments à des personnes à mobilité réduite. Par un plan incliné ? un monte personne avec fauteuil ? moyennant un réaménagement des abords ?
- Choix d'un Maître d'Oeuvre-BET : à l'AG, proposer 3 devis chiffrés concernant l' Etude de Maitrise d'œuvre pour que l'AG puisse choisir le prestataire qui réalisera un avant-projet des travaux chiffrés de ravalement susceptibles d'être faits sans et avec ITE complète ou partielle. Le devis des MO devra aussi indiquer le tarif demandé pour accompagner les travaux Mme Bruno nous avait conseillé Triconic, Rso et Betrec. Mais pourquoi ne pas aussi présenter le devis de bonnes entreprises localisées à l'extérieur de l'agglomération grenobloise ? telle que celle du district de La Mure (à 12 employés en CDI) ou d'autres conseillées par l'ALEC- (cf le parcours MURMUR sur le site de l'ALEC : <https://www.alec-grenoble.org/9132-mur-mur-2-campagne-isolation-renovation-coproprietes-1945-1975.htm>)
- Le CS demande au syndic de rédiger une note à l'adresse des résidents leur demandant de garer correctement leur véhicule. Puisqu'on manque de places de parking, il est inadmissible que certaines voitures occupent 2 places, souvent par négligence, leurs limites étant bien visibles.
- Mme Bouchet rappelle que M. Micheneau a ouvert un site pour que les membres du CS communiquent : <https://cs-rachais.fr>
- Prévoir une réunion CS tous les 3 mois. La prochaine aura lieu mi- décembre pour préparer l'AG Statutaire qui devrait avoir lieu début janvier, 3 mois après la clôture de l'exercice 2023/ 2024.

La séance est levée vers 20H 30

Cr rédigé par Mme DUMAS

Le 25 /09 /2024

Voir le fichier joint où j'indique le bilan financier de la copro lors du passage à Square Habitat, les contrats, le coût du gardien et celui de la réfection de l'ascenseur