

Compte rendu de la réunion du Conseil syndical du RACHAIS - du 3 mars 2025 - n°1 après AG.

Présents : Mmes Bouchet, Carrot, Dumas, Gurnaud, Jouveau + M Arnaud, Canova, Micheneau, Verdet.

Excusés : Mme Favre Nicolin et M. Tschypior.

1) **Election du Président du C.S.** : M. Micheneau.

Mme Dumas remercie Michel de lui succéder et elle lui transmet les documents qu'elle s'est constitués durant sa longue présidence et concernant le Rachais.

M. Micheneau la remercie.

2) **Le gardien** : Puisque le gardien est en congé du 10 au 24 mars et part en retraite le 1^{er} avril, le CS demande à M. GRATTIER de

- faire démarrer le contrat Pic Vert et ABN le 11 mars

- de demander au gardien de travailler à l'issue de ses vacances, non pour le ménage habituel mais pour désherber les allées et faire d'autres travaux que M. Micheneau et Mme Bouchet lui commanderont.

-et lors de la réunion du 25 mars à 10 H avec le syndic et le Président du CS, de faire l'état des lieux occupés par le gardien et des biens de la copro (produits de nettoyage, ampoules, roto-fil, tondeuse et autres outils et engins de jardinage, clés). Le CS réclame que tout soit laissé en bon état.

- de faire, comme la Présidente sortante l'a déjà demandé, un retrait sur salaire de mars du gardien pour le surplus à 1800 € de la dépense EDF- ENGIE – Eau de la loge.

- et de porter au crédit de la copropriété les 6 chèques- énergie perçus du gouvernement français pour la loge, ces 3 années passées.

3) **Pic-Vert** - Le contrat voté en AG démarrera bien le 1^{er} avril 2025, comme prévu.

- Le devis du 27 /2/2025 est accepté, avec le supplément de 350 € pour l'extraction de la souche du hêtre roux abattu. A payer sur l'avance prévue à cet effet. Il restera donc en réserve pour petits travaux : 3545 – 1790 = 1755 €

4) **Canalisation des EU**: le CS rappelle qu'à l'AG a été réclamé (à l'attention du CS) le rapport des travaux réalisés un jour de l'été dernier, par la société Débouche Express Sur quelles canalisations du 17 (lesquelles de cuisine/3 ? - de WC ?/2 – de sdb ?/2), à quel niveau ? Et en quoi ont consisté ces travaux ? Dans les autres immeubles ? Il demande à M. Grattier de lui présenter le détail de la facture de cette intervention.

5) **Portes d'entrée au sous-sol** : Le CS demande que 2 nouveaux devis de porte avec descriptif soient présentés à la prochaine AGE .

Autre solution en attente du ravalement : Demander à la société Fai Discano à Domène, de la part de Mme Bouchet au 17, de fabriquer, pour chaque porte actuelle, une plaque métallique épaisse protégeant la serrure - cf le modèle proposé par M. Verdet et soumis au Président.

6) **Indemnités de l'assurance de la copro** : le CS demande combien l'assurance de la copropriété a versé

- pour le dommage fait en janvier 2023 à la porte d'entrée au sous-sol du 19 ,

- pour la recherche et la réparation de la fuite sur la toiture du 51 chez Mme Ledoux
- pour la recherche et réparation de la fuite décelée chez Mme Carrot entre le coffre du volet roulant et la maçonnerie.

7) **Projet de ravalement des façades** : M. Micheneau rappelle que l'AGE votera d'abord pour ou contre le ravalement. Ensuite s'il y a ravalement, elle votera pour un ravalement sans ITE ou avec ITE. Et elle votera aussi pour un MOe parmi les 3 retenus par le CS sur les 5 ou 6 préalablement présentés par le syndic au CS, sur présentation du coût de l'étude et du suivi des travaux.

NB : S'il y a Isolation thermique par l'extérieur (ITE), un Bureau d'étude thermique (BET) devra accompagner le Maître d'œuvre (MOe). Mme Dumas fait remarquer que JCA (que M. Grattier reçoit sur la copro ce jeudi 13 mars à 14H30 en présence de quelques membres du CS) n'est pas labellisé ALEC et ne donne donc pas droit à une subvention pour l'étude du BET. C'est donc un Moe pour ravalement sans ITE.

M. Micheneau demande à M. Grattier, assisté de quelques membres du CS, de remplir le cahier des charges de l'ALEC concernant le projet de ravalement avec ITE dans le cadre de MurMur, cahier à faire viser par l'ALEC et à destination des Moe sollicités. Mme Dumas dit que selon l'ALEC, c'est au CS de le remplir puisque ce cahier énonce les desiderata de la copropriété en ce qui concerne les travaux avec ITE

8) **Répartition des responsabilités au sein du CS** :

- Suivi de l'entretien des montées et des poubelles : M. Arnaud (au 51), Mme Gurnaud (au 19), M. Verdet (au 21), Mme Carrot (au 17)
- Suivi de l'entretien du parc : Mmes Bouchet et Jouveau
- Suivi des dépenses et comptabilité : M. Canova et Mme Dumas
- Relation – site internet – Square habitat : M. Micheneau
- Commission travaux de ravalement : M. Verdet + ? + ?

9) **Dette envers le 51** : M. Arnaud demande au nouveau Président de suivre la réclamation que Mme Dumas a transmis à Mme Rose puis réitéré à M. Grattier, avec preuves, d'un avoir du 51 chez Oralia pour un trop versé sur les travaux de changement du collecteur des EU du 49-47 dont le 51 avait payé le tiers en 2021 et pour un trop versé au cabinet Away-architectes pour l'étude en vue du ravalement en 2021. Somme attendue : $197 + 417 = 614$ €.

10) **Divers** : Mme Bouchet a remarqué que des gens extérieurs à la copropriété font courir leurs chiens sur notre terrain et laissent leurs crottes.

- Les places de parking étant en nombre insuffisant, les propriétaires doivent inviter leurs visiteurs à garer leur voiture dans la rue.

- Le Président affichera dans les montées ce compte-rendu que Mme Dumas transmet aux copropriétaires dont elle a les adresses électroniques. Il convoquera le CS une fois/ trimestre

cr rédigé par Mme Dumas le soir-même