

Le Matisse

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du 03/05/14

Les membres du conseil syndical du Matisse se sont réunis le 5/2 à partir de 19H15 chez M Pénot. Étaient présents Mme Éveline Brugier-Verre, M Thierry Bravier, M Eric Gratzmuller et M Marc Jarraud. Se sont excusés de leur absence, Mme Virginie Duverger, Madame Ginette Simon, M François Lot, M Ronald Cohen, M Pierre Vasseur et M Hodouin

1° Régularisation des lots inexistants (752,753,822)

Bouygues Immobilier nous a proposé le déroulement suivant : Suppression des lots 752,753 et 822 et modificatif du règlement en AG, cession à titre gratuit avec promesse d'achat de copropriétaires des lots 1042-1043-821. Dans la même journée le notaire fera les 3 actes : suppression des lots et modification du règlement et publication aux hypothèques. Cession des lots puis immédiatement après rachat par les propriétaires. Ainsi un seul modificatif sera fait, il sera à la charge de Bouygues.

Actuellement 3 personnes semblent intéressées par les lots Mme Simon, M Jarraud et M Pénot. Ces 3 personnes faisant partie du conseil syndical il y a un risque d'interprétation de favoritisme. Nous avons donc convenu de procéder par une publication par courrier à tous les copropriétaires que ces lots sont à la vente, à chacun de faire une offre engageante si elle est retenue. On fera une ouverture des plis « publique », la meilleure offre sera prise en compte.

Post réunion : Un géomètre est passé le 6 Mars pour prendre les mesures exactes des parking et de la cave. Les deux parkings ont pour inconvénient d'être situés en dessous de la rampe d'accès au 3eme SS mais il n'y a aucun problème pour rentrer une grosse voiture en marche avant. Ces deux parking sont grevés d'une servitude car c'est là que se trouve une pompe de relevage et une armoire technique. Ils ne pourront donc pas être fermés mais les voitures ne gênent absolument pas l'accès à la pompe. Donc les voitures peuvent stationner sans problème. Un avantage est que ces parking sont beaucoup plus larges que les parking habituels. La cave elle est très encombrée par des tuyaux d'eau chaude, froide et ventilation. Elle est donc aussi soumise à servitude. Il faudra exiger que la clef soit accessible chez le gardien.

2° Réfection des paliers d'étage

Les travaux avancent (lentement). Il y a eu des problèmes techniques : impossibilité de percer à la scie cloche les coffrages au droit des placards techniques sans tout abimer d'une part, et d'autre part certains coffrages n'ont pas de circulation libre pour passer les fils électriques. Pour le premier point, autorisation a été donnée de positionner le spot sur le coffrage en face du placard. Sur le second point l'entreprise en a fait son affaire mais cela a ralenti les travaux

Un point est soulevé sur le choix de la couleur très blanche des murs. Après discussion, on ne fait rien et on garde cette « couleur »

M Gratzmuller demande en contrepartie de la participation aux travaux alors que son étage (le 4eme étage du 35) n'est pas touché, de bien vouloir revernir les portes palières.

Le tableau ci-dessous donne l'avancement des travaux

Sinon le tableau d'avancement a été mis à jour.

	25	27	29	31	35	37
Papier décollé						
Tissu verre					Sauf 1 niveau 0	
Enduit mur fait						En cours
Plafond préparé						
Plafond Peint						
Menuiserie coffrage				Sauf 1er		
Coffrage enduit						
Coffrage peinture 1						
Coffrage finition						
Plinthes préparées						
Plinthes peintes	5eme OK					
Plinthes finitions	5eme OK					
Placards enduits						
Placards peints 1						
Placards peints 2	5eme OK					
Ascenseur peint 1	5eme OK					
Ascenseur peint 2	5eme					
Murs peint 1						
Murs Peint 2						
Moquette déposée						
Sol ragrée						
Electricité posée						
Moquette posée						

4 Vannes eau chaude et eau froide

Sujet non abordé.

Poste réunion : Bouygues va essayer de sortir les plans de recollement des archives et nous inviter à les consulter à Issy Les Moulineaux

5 Faille dans la sécurité des accès des entrées des bâtiments

Non abordé

Post réunion : Edimelec doit regarder avec le fournisseur (Noraly) ce qu'il est possible de faire

6 Contrat Lusatec, gestion des ordures ménagères

Le plan d'action retenu à la réunion avec Lusatec se mettra en place à partir d 1^{er} Avril. Nous souhaiterions comprendre pourquoi le contrat de sortie des conteneurs est un contrat AFUL et pas Matisse.

7 Utilisation de l'électricité des parties communes (parking)

Il faut relancer le syndic sur la lettre demandant aux personnes qui utilisent l'électricité des parties commune de bien vouloir démonter leur installation. En contre partie il nous faut réfléchir sur la méthode pour prendre en compte le besoin d'énergie électrique dans le parking pour recharger les véhicules électriques. L'idée serait d'installer le minimum nécessaire d'une architecture (serait partagé sur les millièmes parking) permettant aux personnes qui le désire de se raccorder à leur frais à cette architecture. On rappelle qu'il est déconseiller d'amener une ligne électrique du point de raccordement privatif pour des raisons de sécurité en cas d'intervention des pompiers dans le parking.

On pourrait proposer la méthode suivante : on divise les sous-sols en groupe d'une dizaine de parking. A chaque première demande d'un propriétaire situé dans le groupe, on installe à la charge de la collectivité (millièmes parking), un coffret de répartition relié à l'arrivée EDF. L'installation terminale entre le coffret et la borne est à la charge du ou des demandeurs. La borne (500€) est imposée car il doit y avoir un comptage (télérelevé) pour assurer la répartition. On peut même passer un contrat forfaitaire avec un électricien qui fournira un service standard de tirage de câble, raccordement, fourniture de la borne de telle sorte que tout le monde paie la même somme.

Cette solution a l'avantage de n'investir que le stricte nécessaire pour répondre aux demandes tout en préservant l'avenir. On pourrait demander à quelques installateurs de nous donner un ordre d'idée de cout de cette infrastructure.

8 Éclairage

Sujet non abordé. En cours de recherche du meilleur rapport qualité prix

9 Ascenseur du 31

L'ascenseur a été enfin réparé.

10 Préparation de l'appel d'offre pour les Halls d'entrée

En cours de préparation par G Pénot

11 Date de la prochaine Assemblée Générale

Nous demandons à ce qu'elle soit prévue pour le début juin. Gilles Pénot a envoyé un mail en ce sens à M Hodouin. Par ailleurs nous avons demandé à la comptable d'Immo de France de fournir les états des dépenses AFUL et Matisse dans les plus brefs délais afin de préparer le contrôle des comptes.

12 Réunion avec Avocat (Me Canciani)

Une réunion a été initiée par M Hodouin le jour même pour que Me Canciani réponde à nos questions sur le projet de modification des statuts de l'AFUL. Il faut savoir qu'actuellement les statuts ne sont pas conformes à la loi. Nous avons jusqu'à mai 2008 pour nous mettre en conformité. Par conséquent l'AFUL n'a pas la possibilité de se pourvoir en justice (arrêt rendu par la cour de cassation du 5 Juillet 2011). Pour autant une décision récente du 11 Septembre 2013 permet de dire que l'AFUL a une existence légale et qu'il n'est pas nécessaire de repartir à 0

Les principes qui ont changé sont : le fait que ce soit le syndic qui représente en AG le syndicat des copropriétaires , et d'autre part la création d'un syndicat pour administrer l'AFUL (voir article dans le Blog).

Toute la discussion a porté sur le périmètre de l'AFUL. En effet jusqu'à maintenant les Commerces étaient exclus de l'AFUL. Hors il n'y a pas de raison puisque les statuts prévoit que tout propriétaire de l'Ilot 2.1 (le gros pâté d'immeuble entre la seine, l'avenue Pompidou, l'allée Matisse et la passerelle). J'ai fourni à Me Canciani par messagerie un métrage des SHOM de tous les lots que j'avais en ma possession. Ce dernier doit donc faire le nécessaire auprès des hypothèques pour retrouver le nom des propriétaires de ces lots. Ne pouvant pas rester, il est décidé qu'une nouvelle réunion aura lieu pour continuer le travail de validation

12 Prochaine réunion

Une invitation sera envoyée via Google Agenda. Dans la mesure du possible merci de cliquer sur votre réponse afin de mettre à jour les participants.