

Syndicat de la copropriété des îlots V40 & V41 – Le Havre

Conseil syndical

23 septembre 2022

Présents : Mmes Lanciaux, Pucheus, Soudry, M. Lejeune (V40) ; Mmes Lecointre, Mourot, MM. Bordier, Denécheau, Hervé (V41) ; M. Morlot (Jullien et Allix).

Excusé(e)s : Mme Sombart (V40) ; Mme Prigent, M. Drieu (V41)

La séance débute à 18.05 et se termine à 20.20.

Prochaine réunion du conseil syndical : vendredi 28 octobre 2022 (préparation de l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires).

1. Point sur les travaux de restauration des façades et de l'isolation des toitures

Plusieurs entreprises ont répondu aux appels à candidature sur les différents lots. Les architectes doivent faire un retour pour que le syndic et le conseil syndical puisse choisir les entreprises qui seront retenues pour le chantier. Les travaux ne peuvent commencer sans l'accord de la DRAC. M. Morlot doit relancer le conservateur régional à ce sujet.

2. Point sur les travaux d'entretien courant

- Peinture du tour du jardin V41 : le 7 juillet, à la suite de la réception des travaux, il a été constaté quelques manques de peinture à plusieurs endroits. Monsieur Lepont s'est engagé à faire les retouches nécessaires à son retour de congés, mais rien n'a été fait depuis. M. Morlot doit le relancer.

- nettoyage du garage : M. Prévot a mis des affiches sur les voitures en vue du nettoyage. Le devis le moins élevé a été retenu. Malheureusement, l'entreprise OCÉANE NETTOYAGE n'a pas prévu une machine assez puissante ; celle-ci a cassé et l'entreprise a été contrainte d'arrêter en attente de trouver l'appareil adéquat.

- Comme tous les ans, le nettoyage des vitres des parties communes a été réalisé. Il a été constaté certains oublis. L'entreprise va y remédier dans les prochains jours.

3. Décision à prendre pour la réfection de l'électricité au 105 rue VH (V41) et au 187 rue de Paris (V40)

Plusieurs devis ont été demandés pour la réfection de l'électricité au 105 rue Victor Hugo et au 187 rue de Paris. M. Denécheau s'oppose à la pose de goulotte PVC dans les halls, et au niveau des plafonds en béton bouchardé. Une réunion sur place a été organisée avec l'architecte des bâtiments de France pour trouver une solution : il a été décidé que l'entreprise procédera au changement des câbles électriques en colonne montante sans changer les fils du plafonnier du hall.

Les membres du conseil du V40 s'inquiètent de la fuite au 187 rue de Paris. Celle-ci perdure depuis longtemps et pourrait être la cause du dysfonctionnement électrique. Il convient de déposer des dalles dans l'escalier pour savoir d'où elle provient. Seules quelques entreprises ont les compétences nécessaires pour déposer et reposer proprement les dalles. Un devis va être demandé à l'entreprise LE MONDE DE LA PIERRE.

4. Décision à prendre pour la réfection de la dalle de seuil du 105 rue VH (V41)

Le remplacement de la dalle de seuil, très coûteux, ne peut être fait qu'après avoir traité les fers à béton rouillés qui sont dessous. En effet, sans intervention préalable, les fers feront éclater la nouvelle dalle. Une réparation provisoire est envisagée, en attendant la restauration des façades qui permettra de traiter le problème des fers des seuils. Les membres du conseil proposent que les coûts des éléments en façade, comme les seuils des portes, soit pris en charge par l'ensemble de l'îlot, puisqu'ils représentent des éléments esthétiques. Il est aussi demandé au syndic de préparer un tableau récapitulatif des



différentes réparations et de la manière dont elles sont prises en charge (par la cage d'escalier, l'îlot, l'ensemble de la copropriété).

5. Point sur la vérification de la comptabilité de la copropriété

En juillet, MM. Denécheau et Hervé ont procédé à la vérification de la comptabilité de la copropriété. Ils ont relevé un certain nombre d'erreurs, notamment dans la saisie des montants des factures. M. Morlot indique que M. Denécheau a demandé trop tôt les classeurs et que la comptabilité n'était pas encore prête. La prochaine fois, le syndic refusera de transmettre la comptabilité tant qu'elle ne sera pas finalisée. M. Denécheau répond qu'il ne dispose que de ses congés d'été pour vérifier la comptabilité de la copropriété et que ce travail lui prend plusieurs jours. Si les comptes ne lui sont pas remis en temps et en heure, il n'en assurera plus la vérification. Le conseil exprime son mécontentement et demande au syndic Jullien et Allix, de manière générale, plus de soin dans le suivi des dossiers concernant la copropriété.

6. Chauffage : décision à prendre avant remise en route

Avant la remise en route du chauffage, M. Denécheau regrette de ne pas avoir été contacté par le syndic et le chauffagiste pour des propositions permettant de réaliser quelques économies. Il doit y avoir plusieurs points sur lesquels on peut agir pour faire baisser la facture qui s'annonce importante pour les mois à venir. Il est soulevé le problème du pourcentage de répartitions des commerces, 30 %, qui semble trop élevé. M. Denécheau soulève aussi la question des dix sondes de relevé de température qui avaient été disposées dans divers appartements de la copropriété pour effectuer des contrôles du système de chauffage : certaines ont été rapportées au syndic ou à la CRAM et sont actuellement introuvables. Une réunion va être programmée avec la CRAM pour aborder ces points précis.

7. Purge des bétons, tour V40

Le syndic Jullien et Allix a pris la décision, sans concertation avec le conseil, de faire intervenir une entreprise pour purger des bétons sur la façade d'un appartement dont il a la gérance. M. Morlot indique qu'il a l'obligation d'assurer la sécurité des copropriétaires et que l'intervention était nécessaire, une partie du cadre de fenêtre risquant de tomber sur le balcon du 7^e étage. Les membres du conseil s'étonnent que le syndic n'ait pas pris l'avis d'une entreprise compétente ni des architectes travaillant sur la restauration des façades quant à la nécessité de cette intervention. M. Denécheau rappelle que d'autres cadres de fenêtre dans la copropriété présentent des éclats importants et qu'il aurait fallu traiter l'ensemble. Les membres du conseil témoignent de leur mécontentement. Ils demandent qu'il soit envisagé une purge des éléments dangereux sur les autres façades, après avis des architectes en charge de la restauration. Le coût de la purge effectuée dans l'appartement concerné devra être imputé au propriétaire et non à la copropriété.

8. Gardiens

Les membres du conseil du V40 font état des différents dysfonctionnements dans les tâches du gardien. Ce dernier n'habite pas la loge et n'assure donc pas complètement les tâches de gardiennage qui sont dans sa fiche de poste.

Les membres du conseil du V40 demandent à Jullien et Allix d'adresser un courrier recommandé au coiffeur ONE COIFFURE pour demander que les employés ne jettent plus leurs mégots par terre. Il est également demandé à Jullien et Allix d'informer les exploitants du restaurant PEÑA de ne pas laisser les portes ouvertes côtés cour.

Au V41, le remplacement de la rampe pour les containers, du côté du local à poubelle, devient urgente. Un nouveau devis est proposé par le conseil syndical du V41 extension qui remet en question l'actuelle répartition du coût (50/50), en prétextant qu'il y a plus d'habitants au V41 qu'à l'extension. Les membres du conseil donnent leur accord pour l'engagement du devis proposé par le V41 extension à condition que la répartition demeure inchangée.



Est également soulevé le sujet de la prise des colis par M. Prévot pour les habitants des bâtiments bas du V41. La réglementation impose l'obligation de prendre les colis s'ils font moins de 30 kg et remis sans signature. Un rappel sera fait lors de l'assemblée générale de la copropriété pour rappeler que les loges des gardiens ne sont pas des points relais.

9. Remplacement du canon pour la serrure de l'entrée des caves (Tour V40)

Dans la tour du V40, lors des congés du gardien, une personne qui n'a pas encore été identifiée a défoncé le canon de la serrure de la porte menant aux caves. Le changement du canon de serrure oblige à faire refaire la clef d'accès aux caves pour tous les habitants de la tour. Il est proposé de remplacer ce système par un VIGIK avec programmation des badges existants. Un devis va être demandé en ce sens. M. Denécheau regrette que ces dégradations deviennent de plus en plus fréquentes ; il souligne le manque civisme de certains habitants dont les actes malveillants occasionnent des surcoûts de charges.

10. Point sur l'intervention de la SAD faisant suite au dégât des eaux au restaurant l'Adresse et dans des appartements (Tour V40)

M. Denécheau fait état du dégât des eaux qui a eu lieu le 11 septembre dans le restaurant L'ADRESSE et dans certains appartements de la tour du V40. Il demande que lui soit transmis le rapport de la SAD ; des éléments de tuyaux et des gravats obstruaient le conduit des eaux usées, provoquant le dégât des eaux.

11. Retour sur le rendez-vous de maître Tugaut concernant l'affaire O'Tacos

Le 20 juillet, MM. Morlot et Denécheau ont été reçus par maître Tugaut pour envisager la suite à donner aux nuisances provoquées par le commerce O'TACOS. De nouvelles traces de graisse ont été signalées par le gardien, que l'exploitant a fait immédiatement nettoyer par ses employés.

12. Questions diverses

Il est demandé à Jullien et Allix de faire un courrier aux agences immobilières qui ne respectent pas la réglementation en matière d'extinction des lumières en vitrine la nuit.

Les membres du conseil soulèvent le problème du manque de place dans les parkings à vélo, au V40 et au V41. Ce point sera abordé lors du prochain conseil pour envisager des solutions.

Le président, pour le conseil syndical, Pascal Denécheau

Retrouvez ce compte-rendu en ligne sur le site internet de la copropriété
www.v40v41.fr rubrique *Vivre dans les îlots*.

