

Chers copropriétaires,

Nous avons de très bons retours sur la communication réalisée avec les NewsLetter, nous vous en remercions tous de l'intérêt que vous y portez et vous invitons à continuer à nous apporter vos observations.

Nous profitons cette fois de vous préciser **3 points importants concernant la résidence**, à savoir : **l'avancement des travaux de changement des portails voitures et portillons piétons, le remplacement des colonnes des eaux usées ainsi que les reprises des éclatements des balcons.**

Tout sujet peut nous être soumis, nous communiquerons sur la réponse que nous pourrons y apporter.

Les colonnes d'eaux usées + les compteurs d'eau :

Comme vous le savez, ou nous vous le précisons, les colonnes d'eaux usées des cuisines ou WC ainsi que les arrivées d'eau froide avec les compteurs appartiennent à la copropriété. Vous n'êtes pas en mesure de les changer seul, les frais sont à prendre en charge par la copropriété et appelés en charges spéciales.

A ce jour, environ 7 à 10 colonnes de cuisine ont été remplacées ces dernières années. Nous en comptons 35 pour les cuisines avec les compteurs + 35 pour les WC. Cela représente un volume de travail à programmer dans les années à venir suivant les priorités.

En Assemblée Générale (AG) ordinaire nous régulions, avec le Cabinet John Arthur & Tiffen, les coûts des remplacements réalisés dans l'année et avec le Cabinet IFNOR nous avons fait un appel anticipé afin de pouvoir en réaliser 3 par an. Nous renouvellerons cet appel afin de traiter 3 colonnes tous les ans, voire plus si besoin.

Lors d'un remplacement nous intervenons sur la colonne complète de la cave au R+4, afin de traiter la continuité des jonctions entre chaque étage jusqu'au raccord dans les caves. Chacun doit rendre accessible la colonne en ayant démonté le plan de travail de sa cuisine et le meuble devant. Lors de l'intervention nous prévenons environ un mois avant l'ensemble des 5 appartements concernés + celui de la cave, sauf délai plus court si urgence.

Dans tous les cas si l'intervention est programmée vous devez laisser libre accès à votre cuisine, sans quoi vous serez poursuivi pour non mise à disposition d'un élément de la copropriété qui doit être rendu accessible sur simple demande.

Afin de bien pointer les appartements réalisés et suite aux précédents changements de Syndic, nous remercions les personnes ayant une colonne neuve de nous faire un retour par mail à les.rosiers.vitry@gmail.com + L.Soupizet@soupizet-immobilier.fr avec la date et nom de l'entreprise intervenue si vous en avez souvenir.

Le remplacement des portails :

Nous avons voté, à la majorité absolue des présents, lors de l'AG du 01 juillet 2021 le remplacement à neuf des 2 portails voitures + création d'un portillon piéton + remplacement du portillon piéton existant.

Comme précisé dans les précédentes NewsLetters nous devons attendre les 2 mois de recours du Procès-Verbal (PV) avant de déposer en mairie la Demande Préalable (DP) de travaux. Le PV de l'AG a été diffusé le 23 juillet 2021, la DP a été adressée en Mairie fin septembre et un accusé de réception de la Mairie de Vitry est daté du 01 octobre 2021.

La Mairie a maintenant 1 mois pour faire des observations, sans quoi nous aurons une tacite validation de ces travaux modificatifs des portails, de la part de la Mairie, au 01 novembre 2021.

En soit nous pourrons afficher la DP travaux, à l'entrée de la résidence, début Novembre. A l'affichage 2 mois courent pour l'opposition dite des tiers, soit la possibilité pour une personne étrangère à la résidence de former recours sur le projet.

De ce fait, pour des questions de respect des procédures administratives, le lancement de la fabrication du portail se fera à compter du 01 janvier 2022. La fabrication demande 1 mois soit une pose pour février 2022.

Le Conseil Syndical et le Syndic ne peuvent prendre le risque d'une commande anticipée du matériel avant la purge du délai des recours, qui aboutirait si le lancement en fabrication est réalisé avant cette date et

qu'une modification est demandée, à devoir demander une nouvelle fabrication aux frais de la résidence.

Merci de votre compréhension.

L'accessibilité des balcons :

Pour des raisons de sachant le Cabinet d'architecture PELEGRIN a pris des mesures de mise en sécurité des balcons au vu des pathologies constatées.

Depuis maintenant plus de 2 ans certains copropriétaires sont privés de la jouissance de leur balcon, nous sommes bien conscients du problème. Le fait vient de l'état de vieillissement de la résidence et des éclatements des bétons qui rendent les ferrailles porteuses visibles. Les balcons subissent de manière accentués les conditions météorologiques (eau, chaleur, gel) ainsi le risque d'oxydation des ferrailles est accru ce qui touche à la capacité de portance des balcons.

A noter aussi que votre balcon peut être en bon état mais situé en dessous d'un balcon lui en mauvais état d'où sa condamnation aussi pour risque d'effondrement.

Nous devons traiter ce sujet lors de l'AGE du 03 avril 2020 mais annulée pour des raisons sanitaires, nous avons donc voté cela à l'AG du 01 juillet 2021 pour un montant de 50 000 €. Les appels de charge sont programmés ces jours et un solde au 01 janvier 2022, cela ne pourra pas démarrer avant.

Ce que nous proposons, afin de diminuer les coûts et rendre l'accessibilité des balcons au plus vite, c'est de réaliser uniquement une intervention ponctuelle de traitement des pathologies urgentes avant les grands travaux. Cela sous la condition du vote de la rénovation globale car nous tenons à la préciser, dans « l'offre de base » qui est présentée au vote lors de l'AGE du 05/11/2021, il y a une prestation de traitement de l'ensemble des balcons avec la passivation des fers ainsi que la mise en place d'une étanchéité complète sur l'ensemble des balcons. Nous restituerons donc la partie non utilisée des 50 000 €.

Veillez noter qu'après plus de 2 années passées depuis la décision de mise en sécurité de certains balcons, un nouvel état des lieux est à faire avant le démarrage des travaux. L'intervention d'un bureau de contrôle est dans tous les cas nécessaires tel que voté à la résolution 27.1 de la dernière AG de 01 juillet 2021, afin de faire un état et garantir les prescriptions de l'intervention.

L'entreprise qui interviendra sera celle qui aura été retenue lors de l'AGE du 05 novembre 2021 afin de garder la continuité des garanties décennales sur leur intervention de « préparation » des balcons avant le traitement des étanchéités.

Ce point était légèrement technique nous nous en excusons mais nécessaire pour bien vous expliquer la situation.

Le Syndic reste à votre disposition pour tout complément d'information, joignable au 01 76 48 32 02 sur les horaires d'ouverture ou par mail à l.soupizet@soupizet-immobilier.com

De même vous pouvez vous rapprochez du Conseil Syndical pour échanger ainsi que par mail à les.rosiers.vitry@gmail.com

L'équipe du Conseil Syndical reste à votre écoute pour tout complément d'information et nous vous donnons rendez-vous le 5 novembre prochain.

Bien à vous,
le Conseil Syndical élu sur le mandat 2021/2022,

Accompagné pour cette NewsLetter N°5
par M. PELEGRIN (Architecte) et M. SOUPIZET (Syndic)
que nous remercions tout particulièrement.