

Chers copropriétaires,

En cette fin d'année, nous vous proposons par cette Newsletter N°16 un bilan des principales étapes déroulées en 2023 et une présentation des prochaines prévues pour 2024.

Avant tout, l'équipe du Conseil Syndical, le cabinet Architecture PELEGRIN, le syndic Soupizet ainsi que les entreprises et prestataires vous souhaitent d'excellentes fêtes de fin d'année.

Certains pourront dire qu'il y a eu un léger manque de communication cette année sur le déroulé des travaux mais sachez que nous répondons aux questions posées par mails ou directement au Conseil Syndical / Syndic et apportons un soin particulier à rédiger cette Newsletter. N'hésitez pas à venir vers nous.

Bonne lecture à vous.

1/ Règlement des fonds

Cela fait quelques mois que vous n'avez pas de nouvelles à ce sujet. Le prestataire IDF Energies (chargé du montage du dossier) a rencontré de grandes difficultés, non liées à notre résidence.

Un nouvel interlocuteur a été désigné chez IDF Énergies pour la finalisation de ce dossier en collaboration avec le Cabinet SOUPIZET.

2/ Déroulement des travaux partie commune

Comme vous pouvez le constater **nous approchons les 40% de pose de l'isolant**. Les bâtiments AB et CD sont pratiquement terminés !

Que pensez-vous du résultat ? Nous serions ravis de connaître votre opinion.

L'intervention sur les bâtiments EF et GHI se tiendra parallèlement afin d'accélérer le déroulement des travaux.

Les travaux en toiture, pose des moteurs de ventilation ainsi que les garde-corps de sécurité sont terminés.

L'électricité est elle aussi terminée dans les parties communes des caves (déclenchement automatique de l'éclairage). Grâce à cela, nous avons grandement gagné en confort pour y circuler !

Les travaux de tirage des câbles sont réalisés. Nous attendons la fin de la réfection des cages d'escalier pour la pose des luminaires ainsi que la fin de la pose de l'isolation extérieure pour l'éclairage complet des cheminements en pied de bâtiment.

Nous comprenons l'inconfort occasionné par ce manque d'éclairage dans certains recoins de la résidence. Sachez que nous faisons le maximum pour demander la mise en place d'éclairage provisoire.

En ce qui concerne la réfection de l'enrobé, ces prestations ne pourront être réalisées qu'à la fin des travaux. Nous reviendrons vers vous sur ce sujet afin d'en organiser leurs réalisations.

Pour rappel, nous installerons 2 bornes doubles pour recharge de voiture électrique sur les parkings centraux de la résidence. Nous prévoyons également - avec la mise en place de fourreaux avant la réalisation des enrobés neufs - la possibilité de pose de borne(s) complémentaire(s), selon l'évolution des besoins de la copropriété.

La réfection des cages d'escalier avance plus lentement à ce jour due à un retard d'exécution de la société MPO.

Dans tous les cas, le curage a bel et bien commencé et continuera sur les dernières cages d'escalier. Les résidents seront informés de la condamnation partielle des cages d'escalier lors de la pose des nouveaux carrelages avec des horaires de passage. Merci à vous toutes et tous de respecter les consignes ainsi que les travaux réalisés et **d'éviter de cheminer sur des carreaux de carrelage fraîchement posés**. Cet effort garantira un résultat de qualité, malgré des inconvénients très temporaires !

La pose des persiennes et bannettes neuves est programmée rapidement pour les appartements dont l'isolation est terminée. Des rendez-vous devront être planifiés par MPO en amont pour convenir d'une visite dans l'appartement.

D'autre part, MPO profitera de ce passage pour terminer les finitions pour celles et ceux ayant changé leurs fenêtres.

Pour votre parfaite information : un traitement complémentaire pour la dépose des garde-corps existants a été nécessaire et a engendré la mise en place d'une procédure spécifique de traitement de la peinture avec trace de plomb. Les frais supplémentaires occasionnés ont été inclus dans les aléas travaux.

3/ Sécurité

Depuis le début des travaux, nous constatons que dans la globalité les mesures de sécurité sont respectées et vous en remercions, à savoir :

- Pas d'intrusion intempestive dans les périmètres dédiés au chantier y compris la base vie (réservée uniquement aux passages des ouvriers).
- Pas de circulation non plus sur les échafaudages qui, nous le rappelons, sont strictement réservés aux intervenants du chantier.
- Pour ce qui est de la circulation à pied sur le reste du site, nous vous demandons bien évidemment d'être vigilants pendant les travaux, particulièrement dans les cages d'escaliers et coursives.

Vous l'aurez constaté : les sols en cours de réfection ne sont plus nets et peuvent présenter de petites aspérités et ce malgré le fait que les compagnons s'appliquent à les laisser propre. Un balayage hebdomadaire par Mme Xavier est toutefois maintenu.

Nous rappelons ce point qui devrait être positionné en premier sur cette NewsLetter car nous sommes en cohabitation quotidienne avec des équipes intervenant dans notre résidence. **Nous demandons à tous de rester attentifs et d'apporter une vigilance toute particulière à la surveillance des enfants.**

Nous précisons bien qu'aucun résident de la copropriété ne doit accéder aux zones délimitées des travaux. La responsabilité incombe aux parents si un enfant pénètre dans la zone chantier.

Enfin l'accès aux balcons neutralisés est interdit jusqu'à la mise en place des gardes corps définitifs. Aussi, merci de ne pas déposer ou modifier le dispositif de protection contre les chutes de hauteur sur les balcons (contreplaqué) et les zones inachevées jusqu'à la fin des travaux sur ces zones.

4/ Portails

Comme vous avez pu le constater nous avons des désordres réguliers qui n'étaient pas attendus. Certains dysfonctionnements récurrents sont dus à des anomalies électriques. Les portails ont également subi des accrochages avec des camions de livraison des entreprises intervenantes. Des constats d'assurances ont été établis. Cela n'engendre et n'engendrera aucun frais aux copropriétaires.

En commun accord avec le Syndic et les assurances des entreprises il a été décidé d'attendre la fin des travaux avant d'intervenir définitivement. En effet, d'autres chocs pourraient avoir lieu d'ici la fin du chantier.

Une réfection complète des ouvrants et de la motorisation sera alors réalisée.

Concernant la facturation des badges individuels, une régularisation de charges est en cours de réalisation, suite à la tenue de l'AG du 29/09 qui a voté la clôture des comptes sur la partie portail.

Les badges actuels d'accès à la résidence en votre possession seront paramétrés automatiquement pour l'accès à vos cages d'escalier respectives. Aucune manipulation de votre part ne sera nécessaire.

Si vous avez un besoin complémentaire de badge, veuillez vous rapprocher des gardiens. Cela sera facturé sur vos appels de charges.

5/ Stationnements

Un petit bémol sur les stationnements, mais là aussi nous comprenons les difficultés à trouver des places disponibles, due au fait de l'entreposage de divers matériels (bennes, accessoires divers, etc.).

En revanche, nous vous demandons, en cas de stationnement gênant lors de vos arrivées en soirée, de déplacer obligatoirement vos véhicules pour les garer sur des places disponibles au petit matin. Cela afin de ne pas bloquer le déroulement des travaux en journée.

ATTENTION : en cas de non-respect des avertissements via les diverses affiches concernant les interdictions de stationner, les entreprises ne seront pas tenues responsables d'éventuelles dégradations sur les véhicules.

D'ailleurs pour tout stationnement gênant l'appel de la fourrière sera réalisé. Le respect des règles de stationnement est une priorité pour le bon déroulé des travaux ainsi que la rotation des camions.

6/ Bennes de chantier

Des bennes de chantier sont mises en place. Nous rappelons qu'elles sont **EXCLUSIVEMENT réservées aux entreprises**.

Cette règle est respectée en règle générale, merci à tous. Mais il arrive parfois que les entreprises constatent dans leurs bennes la mise en place de gravats ne leur appartenant pas.

RAPPEL : Aucun copropriétaire ne peut y déposer ses encombrants, sous peine de poursuites et amendes.

7/ Intervention dans les appartements (partie privative)

Comme prévu des interventions ont eu lieu dans vos appartements de la part de plusieurs entreprises.

Les menuiseries privatives sont traitées individuellement ; l'entreprise MPO doit vous contacter si la pose n'a pas été encore réalisée.

L'intervention de l'entreprise MEDERREG, réalisant les réglages de la ventilation dans les cuisines/salle de bains ainsi que sur les menuiseries chambre/salon, touche à sa fin.

Sur ce sujet nous vous recommandons de bien lire la note explicative des travaux de ventilation que vous trouverez jointe à cette NewsLetter.

Très intéressante, elle décrit les travaux réalisés, les détails techniques, le fonctionnement et la maintenance à apporter à nos équipements privatifs.

Et attention à bien noter que nous sommes individuellement responsables de l'entretien des équipements privatifs.

Nous vous rappelons que l'installation de la VMC est obligatoire pour tout le monde, cela est une condition pour obtenir la certification des travaux d'économie d'énergie et ainsi les Aides financières de l'Anah. De ce fait, vous devez autoriser l'accès à votre appartement pour que celle-là soit installée.

Encore aujourd'hui des propriétaires sont en attente d'un passage. Par conséquent, avec le soutien de l'architecte, nous mettons tout en œuvre pour que cela soit fait rapidement.

Ci-après nous vous indiquons les coordonnées mail de ces entreprises, si vous souhaitez les solliciter mettez systématiquement le Conseil Syndical, l'architecte M. PELEGRIN Adrien et le Syndic M. SOUPIZET Laurent en copie.

SPEBI : M SAPAIO Jonathan jonathan.sampaio@spebi.fr → *façades, métallerie, réfection intérieure des parties communes*

MEDERREG : M MEDERREG Rachid l.diruzza@mederreg.com → *ventilation - étanchéité*

SOTRELEC : M FIGUEIRA Georges georges.figueira@sotrelec.fr → *électricité*

MPO : M URFALINO Eric eurfalino@mpofenetres.com → *portes / fenêtres / stores / persiennes*

SYNDIC : M. SOUPIZET Laurent L.Soupizet@soupizet-immobilier.fr

ARCHITECTE : M. PELEGRIN Adrien adrien.pelegrin@architecture-pelegrin.com

Conseil Syndical : les.rosiers.virty@gmail.com

Concernant les options privatives « équipement électrique des caves », l'accès est là aussi essentiel. Les propriétaires doivent autoriser l'accès à l'entreprise SOTRELEC en charge de ces travaux. Les propriétaires bailleurs doivent eux voir avec leurs locataires directement et ne pas renvoyer l'entreprise vers les agences de gestions locatives.

RAPPEL : Si l'entreprise SOTRELEC estime que le câblage existant de l'alimentation électrique de votre cave, passant par les communs, s'avère être non conforme, celle-ci sera neutralisée par l'entreprise et non remplacée. Il s'agit ici d'avoir des installations conformes sur l'ensemble de notre site. Toutefois l'entreprise SOTRELEC vous transmettra une offre individuelle pour la mise aux normes de votre alimentation, si validés, ces travaux vous seront alors facturés nominativement.

Suite à ces diverses interventions, nous avons eu quelques retours négatifs quant aux prestations fournies par les intervenants. De tels constats ne sont ni acceptables ni tolérables. C'est pour cette raison que dès lors que nous avons été alertés, nous avons alors sommés les entreprises de faire le nécessaire pour apporter des corrections.

Lors de la période de réception des travaux, une réception des ouvrages, dans chacun des appartements, sera réalisée par l'architecte afin de valider la bonne mise en œuvre et notifier aux entreprises, si besoin est, des réserves de travaux à reprendre.

Pour rappel : toute personne refusant de donner l'accès à son appartement se verra poursuivie pour non-respect de la mise aux normes de son appartement relative aux travaux de rénovation votés de la résidence.

Lors des travaux sur votre bâtiment, **les balcons et coursives doivent être libérés de tout stockage**. Vous pouvez demander, par exemple, à un copropriétaire d'un autre bâtiment si vous avez des plantes d'extérieur. Mais sachez que l'ensemble doit être libéré car une peinture de sol sera posée sur ces balcons et coursives.

D'ailleurs, pour ceux qui ont un carrelage, ce dernier sera retiré, sans frais supplémentaire, par l'entreprise intervenante lors du retrait et remplacement des garde-corps.

8/ Communication lors des travaux

Il est demandé aux entreprises d'utiliser les moyens d'affichage pour renseigner les résidents au fil de l'eau du déroulé des tâches à venir, avec les éventuelles précautions à prendre en termes de sécurité.

N'oubliez pas aussi le cahier de doléances mis à disposition dans la loge des gardiens sur lequel vous pouvez poser toutes les questions et noter vos observations sur ce qui a trait aux grands travaux.

Vos écrits sont systématiquement retranscrits aux entreprises et à l'architecte lors des réunions de chantier hebdomadaires. Nous portons soin de vous apporter les réponses.

Un tableau d'affichage est tenu par l'entreprise SPEBI au niveau de la loge. Y est indiqué les grandes dates et principaux déroulements des travaux. Au pied de chaque cage d'escalier des notes complémentaires sont mises en place. Nous vous remercions d'y porter une attention toute particulière prochainement, notamment pour celle concernant la réfection des cages car elle détaillera les consignes d'accès lors de la pose des carrelages.

Veillez noter que la prochaine **Assemblée Générale Ordinaire se tiendra en mai ou juin 2024**.
Nous tiendrons en début d'année une réunion de préparation de **la mise à jour du règlement de copropriété**. Nous invitons les copropriétaires à se manifester auprès du Conseil Syndical pour se joindre à nous afin de finaliser les différentes mises à jour qui seront suggérées au vote lors de l'AGO 2024.

Pour cette AG nous vous rappelons que vous pouvez apporter vos suggestions d'Ordre du Jour au Conseil Syndical ou Syndic via leurs adresses mails.

Nous reviendrons sur les points courants lors de la prochaine édition.

Nous comptons sur **la participation de TOUS** dans cette phase de travaux qui se poursuit et vous disons à très vite pour échanger sur l'avancée de ces travaux.

Bien à vous,
le Conseil Syndical élu sur le mandat 2022/2024,

Accompagné pour cette NewsLetter N°16
par M. Adrien PELEGRIN (Maître d'œuvre),
Mme & M. SOUPIZET (Syndic),
M. EDMOND (Bureau de Contrôle Technique) & Ahnia DALI (SPS)
ainsi que pour les entreprises
M. URFALINO (MPO), M. SAPAIO (SPEBI),
M. FIGUEIRA (SOTRELEC) & M. MEDERREG (MEDERREG),

que nous remercions tout particulièrement.