

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du mercredi 9 avril 2014

Présents : H.ANDRE, E.DACQUAY, N.DOSME, D.FONTAINE, S.FLOQUET, S.GOUT (Président) et F.HERMEL,

Absents excusés : C.AUSSAGUES

- 1- **Présidence du Conseil Syndical** : Serge GOUT accepte d'être réélu Président du Conseil Syndical et nous l'en remercions avec gratitude.
- 2- **Utilisation du local syndical pour le club d'échec de Jacques ANAS**, une fois par semaine en soirée. L'autorisation est refusée à l'unanimité par le Conseil Syndical. En effet, outre le fait que ce local soit exigü et n'ait rien de convivial, les conditions de sécurité ne sont absolument pas réunies pour accueillir un public, notamment d'enfants, hormis les quelques réunions du Conseil Syndical. Il est regrettable que la résidence n'ait d'autres lieux de rencontre que les pelouses, mais les échecs s'accommodent fort bien de l'extérieur, pour le plus grand intérêt des passants, comme on peut le voir au Jardin du Luxembourg.

3- Engorgement des eaux usées dû à des racines : à quelques semaines d'intervalle (20 janvier -9 mars) un engorgement des eaux usées des 12 (M. et Mme KESSOUS) et 13 allée de Tisfoune a eu lieu. A sa seconde intervention (10 mars) le technicien d'EAV a cherché en aval la cause de ces engorgements anormaux, à savoir dans la canalisation reliant ces 2 maisons au collecteur le plus proche dont le regard est situé sur la pelouse commune, face au jardin du 11 allée de Tisfoune (M. et Mme GUEPRATTE). Il est apparu que la haie de thuyas limitant ce jardin a une ampleur telle qu'elle déborde largement sur la pelouse commune et recouvre le regard. Le technicien d'EAV a cependant réussi à soulever le couvercle du regard et à constater qu'effectivement le regard et l'arrivée de la canalisation étaient obstrués par des racines. Il n'a pu les détruire car la haie l'en empêchait et il a montré à Mme KESSOUS, présente lors de l'intervention, comment la haie devait être taillée pour que 2 hommes puissent se tenir au-dessus du regard et manipuler le matériel adéquat. Le rapport d'EAV, signé de Wilfried LANDOUAR, envoyé le 17 mars à Lucile BATOUFFLET, notre Syndic, préconisait *«le curage complet de ce tronçon (environ 15 m) à l'aide d'un matériel hydrodynamique et d'une tête rotative pour l'enlèvement des racines»*. Il ajoutait *«Avant toute nouvelle intervention, nous vous demanderons de prévoir l'enlèvement de la végétation au dessus et en périphérie de ce regard.»*

Lors de l'Assemblée Générale du 18 mars il a été convenu entre Lucile BATOUFFLET, M.KESSOUS et Françoise HERMEL (M. et Mme GUEPRATTE étaient absents) que M.KESSOUS contacterait M. ou Mme GUEPRATTE pour leur demander de tailler la partie débordante de leur haie selon les préconisations du technicien EAV. Le lendemain M.KESSOUS a téléphoné à M.GUEPRATTE, qui lui a dit, en substance qu'il ne ferait rien lui-même et que M.KESSOUS pouvait faire ce qu'il voulait. Les KESSOUS ont donc taillé un encorbellement dans la partie débordante de la haie au-dessus du regard, pour faciliter l'intervention d'EAV, ce dont la Copropriété ne peut que leur être reconnaissante, puisque cela évitera un troisième engorgement à nos frais à tous.

Suite aux différents échanges, Lucile BATOUFFLET a organisé un rendez-vous sur place avec le technicien d'EAV le 25 mars. Elle a pu constater avec lui les faits:

- le regard en question est bien celui des eaux usées (un écoulement a eu lieu en provenance d'une des 2 maisons)
- il est effectivement obstrué par des racines
- et s'il est situé sous la haie des GUEPRATTE c'est que celle-ci déborde d'environ 60 cm hors de la limite du jardin, matérialisée par un grillage.

Néanmoins Mme GUEPRATTE n'admet pas la taille de sa haie, qui serait injustifiée selon elle, et sollicite (courrier de Mme GUEPRATTE du 5 avril) le remboursement par la Copropriété de la «*reconstruction, au mieux*» de la haie, ce que le Conseil Syndical ne peut accepter. L'intervention d'EAV pour curer la canalisation obstruée par les racines est prévue pour mercredi 16 avril.

Cet incident a attiré l'attention sur la largeur des haies privatives plantées en limite des jardins et des pelouses communes. A l'origine elles étaient entièrement à l'intérieur des jardins, mais au fil des années elles ont pris de l'ampleur et maintenant certaines empiètent largement sur les pelouses communes, ce qui en soi n'a rien de répréhensible...sauf si de ce fait elles gênent l'accès à des installations communes comme dans le cas présent.

4- Etude de la convention de déploiement de la fibre optique sur le domaine, en vue de son approbation

Cette convention proposée par Orange par l'intermédiaire du Syndic Frabat, est soumise à l'approbation du Conseil Syndical comme suite à la décision favorable de l'A.G. Ordinaire des Copropriétaires du 18 mars 2014 / Résolutions 20 & 21.

Elle permet de définir les modalités de déploiement de la Fibre Optique dans le Domaine du Bois Persan (Immeuble collectif et maisons individuelles) par l'opérateur Orange :

- câblage en fibre optique du Domaine en utilisant les gaines existantes
- une ligne installée pour chaque logement
- respect de l'ouverture et de la neutralité technologique garantissant à tout autre fournisseur de services «haut débit» de proposer sa solution aux propriétaires.

Ce déploiement ne pourra pas intervenir au delà des 6 mois suivants la signature de la Convention, le raccordement à un réseau de communication Haut Débit ouvert au public intervenant dans les 3 mois suivant la fin des travaux.

L'Opérateur s'engage à respecter le règlement intérieur de la Copropriété, les Règles de l'Art, d'Hygiène et de Sécurité, les installations et chemins de câbles respectent l'esthétique de la Copropriété.

Les Copropriétaires mettent à la disposition de l'Opérateur les infrastructures d'accueil ou l'espace nécessaire pour permettre l'installation des lignes.

L'Opérateur étant responsable des éventuels dommages causés par les travaux d'installation de la Fibre Optique, un état des lieux contradictoire sera réalisé avant et après les travaux.

Information des Copropriétaires

L'Opérateur proposera à la Copropriété un plan de d'installation des lignes, des équipements et des éventuelles infrastructures d'accueil. Ce plan tenu à jour sera à la disposition des Copropriétaires par l'intermédiaire du Conseil Syndical.

Les Copropriétaires fourniront toutes les informations disponibles et nécessaires à la réalisation des travaux et notamment dans le cadre de l'Etude Technique Préalable à l'installation.

Le Conseil Syndical assurera la bonne diffusion de toute information nécessaire au bon déroulement de ce déploiement par les canaux habituels utilisés sur le Domaine.

Dispositions Financières, propriété des installations, Durée de la Convention

Le déploiement, la gestion et l'entretien des lignes « Haut Débit » sont réalisés aux frais de l'Opérateur. L'Opérateur est propriétaires des lignes, équipements et infrastructures installés. Cette Convention est signée pour 25 ans.

Rôle du Conseil Syndical

Afin de faciliter les relations avec l'Opérateur avant et pendant le déploiement, deux membres du Conseil Syndical sont délégués au suivi de ce projet : il s'agit de :

- Didier Fontaine pour l'ensemble du projet
- Stéphane Floquet pour l'immeuble 1 Place de Suse

Décision : Le Conseil Syndical approuve la Convention et la transmettra signée par le Président du C.S. (PJ de ce C.R.) au Syndic Frabat pour diffusion à l'Agence Orange signataire.

PS : ne pas oublier de joindre la Fiche d'Accès Immeuble complétée et le DTA (Dossier Technique Amiante)

5- Questions diverses :

Le devis de l'entreprise PROJARDINS, d'un montant de 540€, est accepté à l'unanimité. Il concerne le dégagement du sentier situé entre les n° 1 à 4 de l'allée de Pasargades et le bassin d'orage

L'affichage actuel étant trop général, le calendrier de l'enlèvement des encombrants dans le Bois Persan - le 2^{ème} mardi de chaque mois- sera affiché sur le panneau Place de Suse.

Prochaine réunion du Conseil Syndical
Mercredi 21 mai, 21h