

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du mercredi 24 septembre 2014

Présents : H.ANDRE, C.AUSSAGUES, E.DACQUAY, S.FLOQUET, S.GOUT (Président) et
F.HERMEL

Absents excusés : N.DOSME, D.FONTAINE

1- Site internet du Bois Persan

Le site actuel du Bois Persan est difficile à faire évoluer en profondeur car il est réalisé avec une ancienne version du logiciel d'édition/gestion de sites web : il y a notamment une limitation liée à la taille des fichiers que l'on peut mettre en ligne à 1,5 Mo. Cela rend impossible la publication de certains documents numérisés comme les comptes-rendus d'Assemblées Générales. Trois options sont possibles :

- A. soit conserver le site actuel avec des mises à jour "minimales"
- B. soit le reprendre/reconstruire avec un logiciel moderne et un nouveau "cahier des charges". La réflexion se poursuit jusqu'au prochain Conseil Syndical
- C. abandonner le site

Nous recherchons donc des volontaires pour mener cette mission A. ou B. !

2- Dalle de la pelouse face immeuble (face Est)

La question est de savoir si elle risque vraiment de s'affaisser, et pourrait être dangereuse, ou non. FRABAT a gracieusement obtenu l'avis d'un architecte (cabinet ARCHIVAL) consulté lors de devis de travaux à effectuer dans l'immeuble. Le montant du devis fournis en 1^{ère} estimation par IsolProtech est de 25 177,68€ Nous demandons à FRABAT de nous faire un point sur ces consultations. La question est-elle jugée réglée ou faut-il demander une étude plus poussée, donc onéreuse, et que cette question fasse l'objet d'une proposition de vote à la prochaine Assemblée Générale ?

3- Désherbage des trottoirs de l'avenue du Bois Persan

Selon l'accord passé par FRABAT entre la Copropriété et la municipalité d'Orsay, celle-ci s'est engagée à désherber les trottoirs et fil d'eau de l'avenue du Bois Persan. Manifestement soit ce service n'est pas réalisé, soit sa fréquence est totalement insuffisante. Nous demandons donc à FRABAT de bien vouloir relancer la municipalité à ce sujet. Nous suggérons également de coordonner ces travaux avec la mairie des Ulis pour l'autre côté du grillage (coté 9 av. du Canada) soit entretenu.

4- Respect de bons usages au sein de la Copropriété

Il semblerait qu'il y ait quelques manques au savoir vivre, d'aucuns se plaignant des chiens qui aboient parce qu'ils sont seuls, puis parce qu'ils ne sont plus seuls mais n'en font pas moins de bruit, des voitures garées au plus près de l'habitation de leur propriétaire mais pas au mieux pour les voisins, du bricolage bruyant le dimanche....

Le stationnement des voitures devient un problème puisqu'il n'y a qu'une place devant chaque maison, et parfois plusieurs voitures par maison. Il ne faut pas oublier qu'il y a des parkings ailleurs que devant chaque maison, il faut aussi veiller à ne pas bloquer le passage des camions du SIOM, et...la propre entrée du voisin.

Pour ce qui est des chiens le mieux serait que les propriétaires de chiens demandent à leurs voisins si celui-ci leur est ou non une nuisance, et de faire en sorte qu'il ne le soit pas.

De même pour le bricolage parfois bruyant le week-end : s'il est vraiment nécessaire, il serait courtois d'interroger les voisins pour savoir si le bruit les dérange et/ou si un autre moment de la journée serait moins gênant. En règle générale, vue l'exigüité de nos jardins il est pour le moins correct de prendre en considération le confort de nos voisins.

Les Copropriétaires qui font faire des travaux nécessitant la présence de techniciens pendant plus de quelques heures auront l'obligeance de permettre à ces techniciens d'utiliser leurs toilettes, ce qui éviterait que la haie des voisins en fasse office.

Nous rappelons que les containers situés devant l'immeuble sont dédiés aux seuls occupants de l'immeuble.

5- Passage matinal des camions du SIOM le samedi

Leur passage se situe autour de 6 heures le matin ! Il semblerait que leur service commence par notre résidence. Il peut y avoir une raison à cela en semaine, mais le samedi, est-ce vraiment nécessaire, alors que toute la zone industrielle de Courtaboeuf est sans activité ? Nous demandons à FRABAT s'il lui est possible de négocier avec le SIOM pour obtenir qu'au moins leur passage du samedi matin soit un peu plus tardif.

6- Engorgement des eaux usées

Plusieurs cas ont eu lieu récemment, et il semblerait que la manière d'opérer d'EAV soit d'abord d'essayer de déboucher la canalisation par de l'eau sous pression, ce qui en général permet de résorber plus ou moins complètement la cause de l'engorgement (coût de l'ordre de 350€), puis quelques jours plus tard, une nouvelle intervention plus efficace s'avérant nécessaire, un « coupe-racines » est alors utilisé, et c'est encore environ 450€.

Certains Copropriétaires avisés ont débouché eux-mêmes leurs canalisations en utilisant une canne de ramonage spécial canalisations (canne de ramonage POLYP, D 18mm, avec 6 cannes de 1,50m, et une vrille de ramonage D 40mm, coût total : 64€ chez Leroy Merlin). Ce procédé n'est évidemment pas à la portée de tous les Copropriétaires, et alors l'intervention d'EAV doit être demandée à FRABAT. Mais, pour les Copropriétaires capables de manier la canne de ramonage, le Conseil Syndical va acheter une canne et la mettre à la disposition des Copropriétaires, comme l'est actuellement la grande échelle.

Par ailleurs il serait intéressant de connaître le nombre d'engorgements ayant lieu chaque année. En effet si leur nombre va croissant la cause pourrait en être la vétusté de notre réseau et un état des lieux s'imposerait. Nous demandons donc aux Copropriétaires de bien vouloir signaler au Conseil Syndical chaque cas d'engorgement.

7- Une Assemblée Générale spéciale Immeuble

En préparation pour octobre / novembre 2014 avec les propositions suivantes :

- Travaux d'étanchéité des balcons 1^{er} et 2^{ème} étage côté Sud/Est
- Travaux de structure du balcon rez-de-chaussée côté Sud/Est
- Travaux de reprise de l'éclat en maçonnerie du balcon 2^{ème} étage côté Nord/Ouest
- Travaux d'installation de la main courante à l'entrée de l'immeuble (voté mais non réalisée à ce jour)
- Validation d'un cahier des charges pour les changement des fenêtres et volets de l'immeuble.

8- Fibre optique

Nous demandons à FRABAT un point d'avancement de la Convention avec Orange.

En effet nous avons signé une convention avec Orange mais nous ne savons pas si Orange l'a signée, c'est important de le savoir car, d'après l'article 3 de cette convention, «La fin des travaux d'installation dans l'immeuble ne peut excéder 6(six) mois après la date de signature de la Convention la plus tardive». Or la date estimée de déploiement sur le Bois Persan est très désavantageuse (fin 2015 !) par rapport aux autres quartiers d'Orsay (Mondétour est déjà câblé), cela mérite au moins une explication de la Mairie d'Orsay / et de l'Opérateur, à défaut d'obtenir un avancement dans le temps.

Le conseil syndical va contacter la Mairie à ce sujet.

9- Bienvenue aux nouveaux Copropriétaires.

Deux nouvelles familles sont arrivées cet été. Laetitia PERRIN et Romain MARBOUTY, avec Killyan (12 ans) et Eliott (3 ans) au 7 allée de Pasargades et Stéphane SURVILLE, avec Emilie (15 ans), Noémie (13 ans) et Chloé (10 ans) au 2 allée de Chiraz.

**Prochaine réunion du Conseil Syndical
Mercredi 5 novembre, 21h**