



# « LE P'TIT LOUIS »

DATE DE PARUTION : OCTOBRE 2016

## MOT DE LA PRÉSIDENTE ET DU VICE PRÉSIDENT

Chers Résidents,

Nous entamons le dernier trimestre de l'année 2016 en prévoyant quelques travaux qui redonneront de la valeur à notre résidence. En effet, certains points, détaillés dans ce numéro méritent toute notre attention afin de permettre à l'ensemble de la copropriété de profiter d'un certain confort en toute sécurité. Et tout cela, en faisant des économies.

Par ailleurs, nous avons pu obtenir un accord pour le désembouage de nos installations de chauffage. Ces travaux sont actuellement en cours et nous sollicitons votre aide afin que l'équilibrage pour la répartition du chauffage dans chaque appartement soit efficace.

Aussi, il est nécessaire que les résidents ayant remplacé leurs radiateurs nous transmettent les informations relatives à la puissance desdits convecteurs.

Vous pouvez nous communiquer ces informations via notre E-mail [lgsl.cs@outlook.com](mailto:lgsl.cs@outlook.com), notre boîte aux lettres à votre disposition devant la loge de notre gardien ou par retour du coupon réponse.

Enfin, nous remercions les participants à la fête des voisins, une rencontre agréable, qui nous a permis d'échanger avec nombreux d'entre vous.

Alors n'hésitez pas à participer à la fête d'halloween, organisée pour les petits mais aussi pour les grands.

Stéphanie DOTCHAMOU et Stéphane FRANCE

### SOMMAIRE

- Page 1 :
- Mot de la Présidente et du Vice Président
  - Liste des membres du CS
  - Bienvenue aux nouveaux locataires/copropriétaires
  - Adresse CS
- Page 2 :
- Actions récentes du CS
  - Etat des dépenses au 30/09/16
- Page 3 :
- Dossiers en cours
- Page 4 :
- Informations diverses et faits divers
  - Halloween
  - Coupon réponse

### LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Bâtiment 2 :

- Mme BOULAN Gaétane
- Mme JORGE Marie
- Mme MARIEL Laëtitia
- M. MAS Philippe, *trésorier*

Bâtiment 3 :

- Mme BEILLLOT Audrey
- Mme DOTCHAMOU Stéphanie, *présidente*
- M. FRANCE Stéphane, *vice président*

Bâtiment 5 :

- Mme CHEVALIER Christine, *secrétaire*

Bâtiment 6 :

- M. BEGHIN Pascal
- Mme DUPOUEY Rose-Marie



Nous souhaitons la bienvenue à :

- Bâtiment 2 :  
Mme BUEE  
M. MARDIROSSIAN  
Mme et M. SANZOUANGO LE NOC
- Bâtiment 3 :  
Mme GRAFFOILLERE  
Mme et M. HINANI  
Mme MAROTTE
- Bâtiment 4 :  
Mme et M. BURRY
- Bâtiment 5 :  
Mme et M. LOPEZ BUFFEN  
Mme SAIBI SYLVESTRE

### Pour nous écrire :

Boîte aux lettres du Conseil syndical  
1 Allée Jean de Joinville  
(boîte située à côté de la loge du gardien)  
78260 ACHERES  
@: [lgsl.cs@outlook.com](mailto:lgsl.cs@outlook.com)

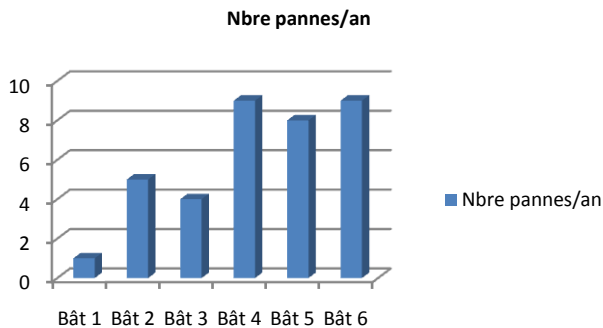


## ACTIONS RÉCENTES DU CONSEIL SYNDICAL

**ARTIVERT** : afin de remettre en état les espaces verts, Le Conseil Syndical a demandé et réceptionné le devis d'Artivert, relatif à l'élagage et remplacement des arbres et arbustes en souffrance. Nous prioriserons les travaux à réaliser suivant la saisonnalité.

**COFELY** : Le désembouage des installations de chauffage prévu dans le contrat, a débuté la semaine du 17 octobre, sans surcote pour la copropriété ; ceci devrait permettre un meilleur fonctionnement de nos radiateurs, anciens comme neufs. Un inventaire auprès des copropriétaires ayant remplacé leurs radiateurs est en cours de réalisation. Nous invitons d'ailleurs les copropriétaires ayant changé leurs radiateurs, à nous retourner le coupon réponse (en page 4) en nous indiquant la puissance des nouveaux radiateurs installés.. Le but étant d'établir un équilibrage du chauffage dans tous les logements. Cet équilibrage devrait intervenir d'ici janvier prochain. (Voir page 4, informations diverses, préconisations d'installation à respecter pour remplacement des radiateurs)

**KONE** : Nous avons reçu la société KONE courant du mois passé, une opération de maintenance en a découlé afin de régler les petits troubles de fonctionnement de nos installations. (porte lente à se fermer, délai de démarrage trop long,...)  
 Nous avons également mis en avant les temps d'immobilisation pour panne qui nous semblent trop importants. (voir graphique ci-dessous). Afin d'y remédier ,des pistes de travail sont à l'étude (mise en place de pièces détachées en stock à la résidence, mise en place tableau de suivi de leurs interventions ,...)



De plus, dans les ascenseurs des bâtiments 5 et 6, le transmetteur commun des 2 téléalarmes ne fonctionne plus. KONE ne dispose plus des pièces à remplacer car ce système de téléalarme est obsolète.  
 Nous leur avons demandé un devis pour remplacer ces pièces, mais celui-ci a été jugé trop coûteux.  
 Nous étudions donc une autre possibilité afin de remédier à ces dysfonctionnements.

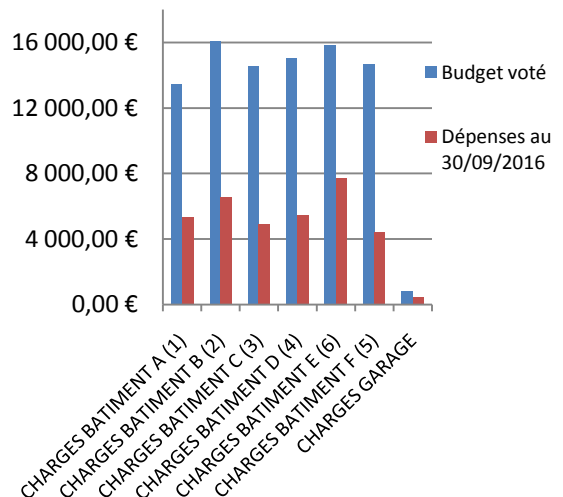
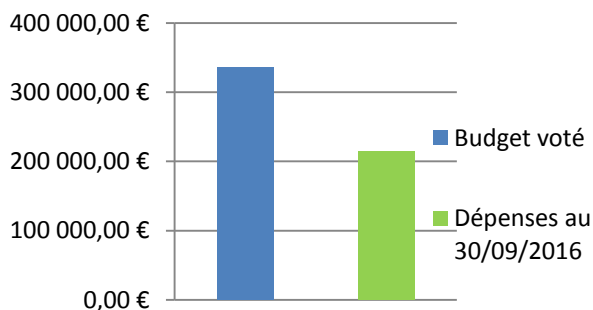
**BORNES D'ECLAIRAGES** : leur changement est nécessaire mais n'est pas prioritaire. Nous allons demander des devis avec différents types de bornes afin d'évaluer le meilleur rapport qualité/prix.

## ETAT DES DÉPENSES AU 30 SEPTEMBRE 2016

Le budget est suivi et respecté conformément aux décisions de l'Assemblée Générale. Nous avons demandé un rendez-vous pour un contrôle des comptes, qui aurait lieu au sein du cabinet A2BCD dernière semaine de Novembre.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des dépenses au 30 Septembre 2016 par rapport au budget voté pour l'année 2016.

### CHARGES GENERALES



## LES DOSSIERS EN COURS

### ❖ STATION DE COMPOSTAGE

Nous avons obtenu de la mairie d'Achères, les informations nécessaires à la mise en place d'une station de compostage. Celle-ci pourrait être implantée à l'entrée de notre résidence. Il est nécessaire pour le maintien de ce projet, qu'au minimum **4 référents** au sein de notre copropriété s'impliquent dans cette action.

Pour information, être référent consiste à :

- tous les 2/3 mois : récupérer du broyat auprès du prestataire des espaces verts/en déchetterie
- toutes les semaines : contrôler la qualité d'apport des matières dans le bac d'apport (enlever les éventuels indésirables dans le bac d'apport), aérer le bac (en ouvrant le couvercle, en brassant les matières, en ajoutant du broyat)
- tous les 3 mois ou plus (en fonction du volume d'apport de matières des résidents) : transférer le bac d'apport vers le bac de maturation.
- tous les 1 ans environ : récupérer le compost et le distribuer auprès des résidents (à travers un événement)
- au quotidien : valoriser le compostage auprès des résidents (répondre à leurs éventuelles questions, toucher les nouveaux résidents qui viennent de s'installer...), faire le lien avec la communauté urbaine (échanger avec le service Déchets sur l'avancée du projet)

Nous sommes donc à la recherche de ces référents. Si vous souhaitez le devenir, n'hésitez pas à nous le faire part par mail, afin que l'on puisse vous faire parvenir la documentation nécessaire.

Nous pourrions alors, comme cela a été demandé, mettre en place cette station de compostage.



### ❖ DOSSIER RAVALEMENT

Suite à la réunion avec ENERGIES POSIT'IF ouverte à tous les copropriétaires, vous avez pu avoir leurs explications concernant ce dossier ravalement...

Pour résumer, il nous faudrait : procéder au désembouage (en cours), changer nos radiateurs obstrués, changer nos systèmes de VMC, changer nos fenêtres pour des doubles vitrages aux normes, alors notre résidence peut prétendre à passer en diagnostic énergétique C au lieu de D et pourrait permettre d'économiser 30 % sur le chauffage.

Pour rappel, dépenses GAZ / Chauffage et Électricité Chaufferie : environ 100 000€.

30 % d'économies soit 30 000 € pourraient être obtenues. Soit 158 € par an et par copropriétaire.

Le surcoût d'à peu près 5 000 € chacun pour l'isolement serait donc amorti en (5000/158) ... 31 ans.

De plus, nous ne sommes pas, comme cela a été dit, en zone inondable.

Nous allons donc continuer à étudier d'autres propositions concernant ce dossier.



### ❖ TRAVAUX EN COURS ET A VENIR

Une shampooineuse sera louée afin de procéder au nettoyage des moquettes de tous les paliers.

Ces travaux, effectués par notre gardien, auront lieu avant les fêtes de fin d'année et devront durer 1 semaine complète. Nous vous remercions par avance de réserver un bon accueil à Damien qui aura besoin de se procurer de l'eau chaude sur chaque palier afin de garantir une plus grande efficacité du nettoyage.

Damien s'occupera également de changer les poignées de portes palières, sur les 3 premiers niveaux de chaque immeuble, dans un premier temps.

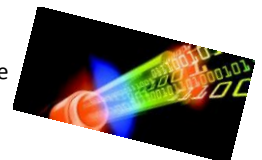
Enfin, la clôture du parking visiteur va être remplacée, dans le respect du budget, courant novembre, si le temps le permet. Nous avons une nouvelle fois sollicité notre gardien afin de procéder à ces travaux.

Nous continuons néanmoins nos démarches auprès de la mairie afin d'obtenir une aide financière à l'achat du matériel.



### ❖ INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE

Nous avons demandé au Syndic A2BCD de se mettre en relation avec SFR, de qui nous attendons le retour sur le déroulé des travaux à mettre en œuvre pour l'installation de la fibre optique.



**INFORMATIONS DIVERSES ET FAITS DIVERS**

**PRECONISATIONS D'INSTALLATION POUR CHANGEMENT DES RADIATEURS :**

Si vous souhaitez changer vos radiateurs, il est nécessaire de :

- Respecter la puissance du radiateur d'origine afin d'installer un radiateur de puissance équivalente afin de ne pas déséquilibrer la colonne chauffage.
- Limiter les pertes de charges sur le raccordement du nouveau radiateur afin d'assurer un bon fonctionnement du radiateur (limiter les longueurs de tuyauterie, éviter les coude à 90°, respecter les diamètres de canalisations d'alimentation)
- Afin d'éviter les phénomènes d'électrolyse, nous préconisons l'utilisation exclusif de l'acier au niveau des raccordements des radiateurs. La norme NF DTU 60.1 P1-1-1 article 4.2.1 précise que le raccordement entre l'acier et le cuivre est autorisé seulement lorsqu'un raccord en laiton est installé de façon à assurer une liaison cuivre/laiton puis laiton/acier : raccords isolants diélectriques.
- Mise en place de radiateurs HP (Haute Pression) au moins dans les étages inférieurs.

	Puissance		Pente moy.
	P50	P30	
Cuisine	450 W	230 W	1,3N
Chambre pignon	750 W	385 W	1,3N
Salon	1500 W	770 W	1,3N
Chambre façade	900 W	460 W	1,3N
Salle de bain	320 W	164 W	1,3N



Petit rappel concernant les bruits de bricolage :

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h 00 et de 14h00 à 19h30

Le samedi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00

Les dimanches et jours fériés de 10h00 à 12h00

Nous vous remercions de bien vouloir faire attention, dans le respect de tous les copropriétaires.



Encore une fois, notre résidence a été victime d'actes de vandalismes ces derniers mois.

En effet, notre portail a été vandalisé et un véhicule garé au sein de notre résidence a été volé le 30 Juin dernier.



Nous tenons à vous rappeler que les chiens de catégorie 2 doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Si vous ne respectez pas ces règles, vous risquez une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 € mais également une peine de prison dans certains cas.

**VENEZ FÊTER HALLOWEEN AVEC NOUS**



Le Lundi 31 Octobre 2016, à 16h30,

Nous donnons rendez-vous aux enfants et parents tous déguisés à la salle du Conseil syndical pour partager un gouter maléfique puis faire « la chasse aux sorts » au sein de la résidence de 17h30 à 19h00.



Nous serons ravis de vous accueillir lors de cette animation.



**COUPON RÉPONSE CONVECTEURS (à découper et déposer dans la boîte du Conseil Syndical au Bâtiment 1)**

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_ Bât N° : \_\_\_\_\_

Etage : \_\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_ Adresse e-mail : \_\_\_\_\_

Exposez ici votre question, suggestion, aide : \_\_\_\_\_