

Table des matières

1	Infiltration d'eau par les terrasses du bâtiment du BATC (6 rue Jules Vallès) et du bâtiment A (17 rue Jules Vallès)	2
2	Devis d'entretien des terrasses	4
3	Devis de Réfection complète des terrasses.....	4
4	Série de plus d'une dizaine d'explosions de compteurs d'eau chaude de la société Proxiserve dans les années 2015 et 2016 ayant entraîné des dégâts importants (placards, plafonds, sols et murs) 5	
5	Fuite d'eau extrêmement importante provoquée par l'installation de nouveaux compteurs d'eau chaude au 3° étage du BAT A par la société OCEA en septembre 2016.	6
6	Suite à une fuite déclarée dans la dalle du couloir du 1° étage du BAT A au printemps 2017, nécessité de passer des tuyaux en aérien et attente d'une réponse de l'assurance sur la prise en charge des frais de réhabilitation du couloir.....	6
7	Conclusion sur les sinistres :	7
8	Audit énergétique.....	8
9	Avances réclamées au BAT A pour des travaux au BAT B	9
10	Compteurs thermiques.....	9
10.1	Si les compteurs sont payés en location, quid de l'avance payée ?.....	10
11	Avance fournitures BAT A.....	10
12	Prix eau Chaude.....	10
13	Structure Aful pour les dépenses partagées Rives du Lac – Lauréades.....	11
14	Propal pour organes de sécurité par Gri-Bouvier.....	11
15	Chute de plaques d'enduit de la façade du BAT C : travaux de réfection.....	12
16	Pointage des comptes	12
17	Problèmes de chauffage durables de novembre à décembre 2017	12

Les 2 documents repris datent du 18/12/2017 en préparation à la pré-AG : il sont structurés ainsi : questions JXB et réponses de Mme Clément .

Quelques sujets ont été évoqués directement en séance. Mme André avait pris note de l'ensemble des points traités.

Dans ce récapitulatif, le point au 29/12/2017 par JXB pour chaque dossier est signalé par une cartouche **JXB Situation au 29/12/2017 :**

1 Infiltration d'eau par les terrasses du bâtiment du BATC (6 rue Jules Vallès) et du bâtiment A (17 rue Jules Vallès).

Etat : non résolu à ce jour

Montant en cause :

- *BAT A : 2658 Euros pour la recherche de la fuite puis ensuite ?? pour la réparation*
- *BATC : au moins l'équivalent*

Ces deux incidents datent **d'août 2016**. Depuis, rien ne s'est passé. Aucune action n'a été entreprise par Sergic. La perte ou le non envoi d'un devis Python a été évoqué par Mme Clément. Aucune réponse n'a été apportée à nos deux lettres recommandées du premier trimestre 2017. Interrogée ensuite à plusieurs reprises Mme Clément a évoqué comme raison du retard la possibilité de disposer d'un devis concurrentiel moins cher.

Bien qu'aucune réponse claire n'ait été donnée, j'ai eu la surprise d'être contacté la semaine dernière par un technico- commercial de la société **Python ! mandatée par Sergic** et qui voulait visiter le BAT C pour établir un devis. M'étonnant que rien ne soit entrepris pour le BAT A, j'ai interrogé Python. Et là j'ai appris que **le devis est disponible chez eux depuis fin octobre 2016 !!!** (visible dans E-Copro)

De l'autre société moins chère **aucune nouvelle** alors que nous sommes à quelques jours de la pré-AG et que les causes de l'infiltration existent toujours.

Par ailleurs **le contrat qui existait avec la société Batei** pour la surveillance des terrasses a été résilié par Sergic lors de la transformation de la société en 2015 ou 2016 sans que le Conseil Syndical ait l'information !

Nous avons les devis de la société PYTHON pour les BAT A, et B , relance pour le BAT C

Les documents et devis visibles sur E COPRO sont à valider par le conseil syndical.

Nous avons également lancé un appel d'offres auprès de la SOPREMA, relancé, sans retour à ce jour.

Les recherches peuvent être effectuées, en cas de fuite, elles seront prises en charge par l'assurance copropriété.

4) Infiltrations terrasses BAT A et BAT B : un devis pour BAT A du 31 octobre 2016 **jamais reçu par le client** pour 2657,74 Euros TTC.:

Réponse Sergic :je ne comprends pas, le devis est mis en ligne.

Réponse JX : oui c'est moi qui l'ai réclamé à Python en décembre 2017 !

Autre devis en attente par le client pour le BAT C après passage de Python le 12/12/2017. IL y aura des dépenses à inscrire en conséquence à l'AG (+ action assurance): relance faite pour 2 prestataires.



JXB : situation au 29/12/2017

Situation au 29/12	Ce sujet s'est subdivisé en 3 : <ul style="list-style-type: none">- Devis de recherche de fuite pour BAT A et BATC que je laisse dans ce dossier- Devis d'entretien des terrasses pour lequel je créé un dossier- Devis de réfection des terrasses pour lequel je créé un dossier
	Concernant les recherches de fuites la situation est la suivante BAT B : devis recherche de fuite et réparations par Python ?? : fait et somme provisionnée lors de l'AG fin 2016 pour 8295 Euros TTC BAT A : un devis Python établi le 30 octobre 2016 et jamais transmis au CS. Réclamé par JXB à Python en décembre 2017 et inscrit par lui dans Ecopro : 2416 Euros HT BATC : un devis Python établi en décembre 2017 pour 2758 Euros TTC BAT A + C : un devis établi par Etanche Pro, transmis le 29/12/2017 pour un montant de 1417,90 Euros TTC (pour les deux immeubles !!) Bat A et C : un devis à établir par Batei (qui est passé le 28/12/2017)

2 Devis d'entretien des terrasses

JXB : situation au 29/12/2017

Demande faite par le client suite à la disparition d'un contrat Batei en 2015.


de	"Christelle CLEMENT" <cclement@sergic.com>	
à	"Richard RANCE" <richard.rance@laposte.net>; "Jean-Xavier BORDENAVE" <jxbsc@orange.fr>; "florence lefeuvre" <jeanpi-flo@orange.fr>; "Germain RABASTE" <germain.rabaste@gmail.com>; "Morgann DUCHAMP" <molumanou@gmail.com>	 ajouter à mes contacts
cc	"Cécile ROKS" <croks@sergic.com>; "Maud DAVY" <mdavy@sergic.com>	 créer une alerte SMS
date	19/12/17 16:26	
objet	CONTRAT BATEI	

[voir l'en-tête complet](#) ▼

Bonjour

Pour votre information, nous n'avons jamais reçu de contrat de leur part, dans la mesure où votre ancien contrat n'avait pas été réglé par CITYA aussi, ils nous refont une offre de contrat et prennent contact avec Monsieur BORDENAVE pour une réfection complète.

Bien cordialement

 **Christèle CLEMENT**

- 1) Un devis transmis **par Etanche Pro** le 29/12/2017 pour **2609,64 Euros TTC** pour les 3 bâtiments : BAT A = 315 m², Bat B : 315 m² et Bac C : 688M m² (suite à proposition d'Etanche pro)
- 2) Un devis en attente de la société Batei qui est passé le 28/12/2017

3 Devis de Réfection complète des terrasses

Situation au 29/12/2017

Remarque : Demande faite le 28/12/2017 à Batei par JXB, non prévue au départ mais suite à discussions autour de la recherche de fuites et de l'entretien des terrasses + observation des problèmes existants.

Batei à cette occasion a réalisé **un relevé et un métrage complet des terrasses. Il doit proposer un devis.** La finalité de ce devis pour l'instant est de fixer le prix approximatif de la réfection complète versus les réparations ponctuelles cumulées à venir (Confert notamment le décrochage massif d'enduit en façade du bat C suite à infiltration par le sommet des murs)

4 Série de plus d'une dizaine d'explosions de compteurs d'eau chaude de la société Proxiserve dans les années 2015 et 2016 ayant entraîné des dégâts importants (placards, plafonds, sols et murs)

Etat : non résolu à ce jour.

Montant en cause : 2 placards X 1500 à 2500 Euros (estimés pour une réfection propre) + réfection du plafond. (En attente de fourniture d'un devis par Sergic)

Depuis deux ans nous avons interrogé Sergic à de multiples reprises : (verbalement, via Emails, 2 lettres recommandées, saisie d'un incident dans E-Copro). Après m'avoir annoncé la tenue en novembre 2017 d'une **réunion de conclusion** avec Proxiserve qui malheureusement se serait tenue et n'aurait donné aucun résultat Madame Clément a bien voulu me répondre le **24//11/2017** en m'envoyant la copie de 23 pages de lettres échangées avec les différents acteurs dont une demande d'action un peu plus vigoureuse auprès des assurances GAN faite le **17/11/2017**.

A ce jour il est impossible de prévoir la conclusion de cette affaire.

Dossier à nouveau renvoyé en totalité à l'assurance copropriété pour mise en cause, le 17/11/17 puis rencontre avec la nouvelle commerciale de PROXISERVE le 29 novembre :

YAMINA BENCHERKI

Ingénieur Commercial



ybencherki@proxiserve.fr

Mob. 06.03.44.94.35

Nous avons relancé cette dernière ce jour pour un retour sur ses actions.

JXB Situation au 29/12/2017 :

Réunion contradictoire prévue le **12/01/2018** à 13 :30 entre Sergic, Elex (expertise assurance GAN) ; Proxiserve et CS VALLÈS

de	"Maud DAVY" <mdavy@sergic.com>	
à	"Jean-xavier bordenave" <jxbcs@orange.fr>	
cc	"Christian DENEUX" <deneux.christian@orange.fr>; "florence lefeuvre" <jeanpi-flo@orange.fr>; "Germain RABASTE" <germain.rabaste@gmail.com>; "Jean-Pierre Lefevre" <jeanpi77@orange.fr>; "Joel LIROY" <tvbokay@club-internet.fr>; "Mon Secrétariat" <contact@mon-secretariat.com>; "Morgane" <molumanou@gmail.com>; "Onephandara Joël" <on_joel@yahoo.fr>; "résidence les rives du lac" <residence.les.rives.du.lac@gmail.com>; "richard.rance" <richard.rance@laposte.net>; "Gia-Anh TRUONG" <tgia_anh@yahoo.fr>; "Jacques MEUNIER" <jle.meunier@wanadoo.fr>; "Maria MEUNIER" <mariorome.meunier@orange.fr>; "Cécile ROKS" <croks@sergic.com>	 ajouter à mes contacts  créer une alerte SMS
date	29/12/17 10:51	
objet	Fwd: Message from "chessy"	
pièce(s) jointe(s)	1 fichier(s)  20171229104...pdf (463.58 ko) télécharger	voir l'en-tête complet ▼ fermer détails ▲
	 ajouter au Cloud	
Monsieur BORDENAVE, Je fais suite à notre entretien téléphonique d'hier et vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la convocation au RDV d'expertise du 12/01/18 à 13 H 30 relatif aux dégâts sur les parties communes suite à l'explosion des compteurs d'eau des appartements A21, A24 et A 25. Je serai présente à ce RDV et contacte PROXISERVE afin de m'assurer de leur présence. Cordialement,		

5 Fuite d'eau extrêmement importante provoquée par l'installation de nouveaux compteurs d'eau chaude au 3° étage du BAT A par la société OCEA en septembre 2016.

Etat : non résolu à ce jour

Montant en cause : 1 placard X 1500 à 2500 Euros. (En attente de fourniture d'un devis par Sergic) :

Depuis septembre 2016, Mme Clément a répondu à mes diverses demandes en me déclarant que le contact était établi et positif avec la société Océa. A ce jour cependant aucune proposition de dédommagement n'a été faite.

Réponse de la société OCEA suite au changement de commercial

De : BERGAMASCO Lucie

Envoyé : vendredi 8 décembre 2017 17:01

À : 'cclement@sergic.com'

Cc : 'Cécile ROKS'; 'aquegnard@sergic.com'; BRUYERE Anthony

Objet : RE: SDC LES HAUTS DE TORCY - 14/16 allée des Frères Lumières - 77000 TORCY

Bonjour Madame CLEMENT,

Pour faire suite à notre dernier rendez-vous, je me suis renseignée auprès de notre service exploitation concernant les dégâts causés suite à la fuite sur un compteur ECS et nous avons réalisé le rapport d'expertise avec l'envoi à notre assureur. La gestion de ces dossiers est inter-assurance.

Mme ANDRE s'assurera de la suite de cette déclaration d'OCEA.

JXB : Situation au 29/12/2017 :

Pas de nouvelles informations

6 Suite à une fuite déclarée dans la dalle du couloir du 1° étage du BAT A au printemps 2017, nécessité de passer des tuyaux en aérien et attente d'une réponse de l'assurance sur la prise en charge des frais de réhabilitation du couloir

Etat : non résolu à ce jour

Montant en cause : Réalisation d'une goulotte pour occulter 2 tuyaux de cuivre passant en hauteur sur une dizaine de mètres : 1500 à 2500 Euros estimés . (En attente de fourniture d'un devis par Sergic)

Une fuite d'eau s'est déclarée dans la dalle du couloir du 1° étage du BAT A au printemps 2017 suite à la rupture d'une canalisation de chauffage dans une la dalle du couloir. Deux conduites apparentes ont été posées le 13 octobre 2017, nuisant à l'esthétique du couloir. Madame Clément nous a informé que l'assurance pourrait prendre en charge une partie des frais de réhabilitation.

A ce jour, deux mois plus tard je n'ai aucune réponse à mes demandes sur la situation de ce litige. Hormis l'aspect esthétique, les canalisations hors goulotte chauffent abondamment et inutilement le couloir.

Devis demandé auprès de l'entreprise BTS pour calorifugeage puis mise sous goulotte esthétique, le devis sera envoyé à l'assurance.

JXB : Situation au 29/12/2017 :

RV BTS / JXB prévu le 2/01/2018 à 9h00. Sergic doit confirmer que l'assurance suit.

7 Conclusion sur les sinistres :

A ce jour aucune résolution n'a été apportée aux différents dossiers sinistres. Des risques d'infiltrations subsistent sur les bâtiments via les terrasses .

Concernant plus particulièrement le BAT A, la situation est la suivante :

- **RDC** : porte arrachée suite à la fuite de chauffage en dalle du 1° étage et à la propagation de l'eau brûlante via la dalle sur le placard du dessous.
- **1° étage** : plafond autour du placard où se trouvent les canalisations en très mauvais état. Porte de placard, qui avait déjà été changée après de premières inondations, de nouveau hors d'état : déformation et coulures.
- **2° étage** : porte arrachée suite aux nombreuses projections d'eau : Charnières arrachées : inutilisable. Posée contre un mur. Danger de chute sur résident
- **3° étage** : porte arrachée suite aux nombreuses projections d'eau : Charnières arrachées : inutilisable. Posée contre un mur. Danger de chute sur résident

JXB : Situation au 29/2/2017 :

Dans la convocation avec Proxiserve, il ne subsiste que des éléments au 2° étage. **Hors le 1° étage est touché aussi.**

8 Audit énergétique

Montant de l'étude : 8556 Euros TTC !!!

A la fin du mois de mars 2017, un audit énergétique a été réalisé. Depuis le 20/10/2017 où j'ai relancé Sergic par E-Copro pour réclamer le compte-rendu de l'audit qui n'arrivait pas, nous n'avons rien à ce jour alors que la pré-AG est le 18/12 et qu'il est plus qu'urgent que ce rapport qui doit déclencher des actions à budgéter soit fourni.


ASCAUDIT s'est engagé à nous envoyé le rapport avant la tenue d'AG afin de le porter à l'ordre du jour dans la mesure où ces derniers doivent le présenter.


JXB : Situation au 29/2/2017 :

Document intermédiaire fourni le 19/12/2017. Voir si actions à prévoir et budgéter en 2018 (CS Vallés). Présentation à inscrire en AG.

	"Morgann DUCHAMP" <molumanou@gmail.com>
cc	"Célia ANDRE" <candre@sergic.com>
date	19/12/17 08:29
objet	Fwd: Planification réunion de lancement Audit énergétique les Hauts de Torcy


pièce(s) jointe(s) 1 fichier(s)


 [PPT lesrive...pdf](#)
(4.98 Mo)
[télécharger](#)

 [ajouter au Cloud](#)

Pour information

Cordialement

 **Christèle CLEMENT**
Gestionnaire de Copropriété
01 64 66 86 67
35 place d'Ariane 77700 CHESSY
www.sergic.com

Pour donner votre avis  / Cliquez ici !

----- Message transféré -----
De : Zayane HASSINI <zhassini@ascaudit.com>
Date : 18 décembre 2017 à 18:18
Objet : Re: Planification réunion de lancement Audit énergétique les Hauts de Torcy
À : Christelle CLEMENT <cclement@sergic.com>

Et voici la présentation.

Je reste à votre disposition pour toute question.

9 Avances réclamées au BAT A pour des travaux au BAT B

Nous avons été prélevés à tort des avances pour travaux pour les travaux d'étanchéité du BAT B dont infiltration terrasse

Sergic.: nous avons appelé les fonds selon la clef de réparation BAT qui concerne le AB, nous n'avons de charges bâtiment pour le A différencié du B, ces travaux rentrent bien dans le cadre de charges BAT mais pas pas cage d'escalier qui elles existent pour le A et le B.

JXB : Situation au 29/2/2017 :

Situation dépendante du règlement de propriété ? à vérifier (CS Vallès)

10 Compteurs thermiques

(appel déjà fait de 6400 + 150 Euros) : nous avons reçu un devis d'Océa. Nous attendons un devis de la société Techem qui est passée le 8/12. **Si ces travaux ne sont pas faits** j'inscrirai une réhabilitation de la colonne chauffage du BAT A (Deux devis faits fin 2016/début 2017 : Laurent et BTS. Le moins-disant : Laurent à 1868 Euros TTC peut-être à réajuster légèrement)/

Malgré le choix ou l'attente concernant la pose de compteurs thermiques, vous pouvez prévoir de porter à l'ordre du jour le changement de colonne.

JXB : Situation au 29/2/2017 :

- 1) Choix du type de compteurs : Il faut dans un premier temps, effectuer un choix entre l'option compteurs sur colonne de chauffage ou l'option sur radiateur. A voir si le choix se fait en AG ? Actuellement nous avons un devis **Océa** compteurs sur colonne en location et attendons toujours un devis identique de **Techem** qui est passé le 8/12. A-t-il été découragé de savoir qu'Océa gérait déjà les compteurs d'eau chaude ? A relancer par Sergic.
- 2) Une opération de renforcement de la colonne chauffage est à inscrire. **Elle ne sera à réaliser que si l'option dispos sur radiateurs est choisie.**
- 3) Le montant à prévoir est autour de 1900 Euros TTC
- 4) Si ce sont des compteurs sur colonnes chauffage qui sont installés, ils remplaceront les manchons et joints actuels qui sont des points de faiblesse (plusieurs fuites)

10.1 Si les compteurs sont payés en location, quid de l'avance payée ?

L'avance a été payée au départ pour des répartiteurs, cependant, si vous choisissez les compteurs cette avance viendra en déduction du coût ou vous sera remboursée, vous choisirez cette option en CS mais le remboursement devra être porté en AG.

JXB : Situation au 29/2/2017 :

Sans changement

11 Avance fournitures BAT A

Nous redemanderons une avance **petits fournitures** (ampoules notamment pour le BAT A): a qui devons nous faire le virement ?

JXB : Situation au 29/2/2017 :

En principe pour cette année, je gérerai le budget BAT A, mais dans un premier temps, la moitié de la somme suffit.

12 Prix eau Chaude

JXB : Situation au 29/2/2017 :

Le prix de l'eau chaude a presque triplé depuis deux ans. Sergic, saisi de cette question en pré-Ag devait fournir des éléments de réponse. Toujours en suspens

2016	16,61
2015	16,83
2014	6
2013	6
2012	6
2011	5,80
2010	5,66

Jusqu'en 2014 le prix était fixé en AG

13 Structure Aful pour les dépenses partagées Rives du Lac – Lauréades




JXB : Situation au 29/2/2017 :

La constitution d'une structure AFUL pour gérer la chaufferie **partagée** des Lauréades (copro extérieure) et du bâtiment C (6 Vallès) a été traitée en pré-AG. . Mme Clément nous a indiqué que cette question devait être présentée en AG. Donc aspects juridiques à traiter par Sergic et inscription à faire en AG

14 Propal pour organes de sécurité par Gri-Bouvier

JXB : Situation au 29/2/2017 :

La propal du 11/09/2017 est de 210 Euros HT

de	"Christelle CLEMENT" <cclement@sergic.com>
à	"Richard RANCE" <richard.rance@laposte.net> ; "Jean-Xavier BORDENAVE" <jxbscs@orange.fr> ; "Germain RABASTE" <germain.rabaste@gmail.com> ; "florencia lefeuvre" <jeanpi-flo@orange.fr> ; "Morgann DUCHAMP" <molumanou@gmail.com> ; "Onephandara Joel" <on_joel@yahoo.fr>
cc	"Cécile ROKS" <croks@sergic.com>
date	21/12/17 12:09
objet	Fwd: Contrats Cadres
pièce(s) jointe(s)	1 fichier(s)  Contrat cad...pdf (188.50 ko) télécharger
	 ajouter au Cloud
Bonjour,	
Je vous prie de trouver ci-joint l'offre de contrat cadre pour la résidence concernant les organes de sécurité.	
Bien cordialement	
	Christèle CLEMENT Gestionnaire de Copropriété 01 64 66 86 67 35 place d'Ariane 77700 CHESSY www.sergic.com

15 Chute de plaques d'enduit de la façade du BAT C : travaux de réfection

JXB : situation au 29/12/2017

Purge des éléments instables réalisée par Python le 29/12/2017 matin.

Devis à faire établir par Sergic pour la réfection. (Python devait faire le relevé des métrages et autres)

16 Pointage des comptes

JXB : situation au 29/12/2017

Dernier pointage de JXB envoyé à Mme LIS le 26/12/17 16:42 et bien reçu (confirmation téléphonique). En attente de remarques.

17 Problèmes de chauffage durables de novembre à décembre 2017

JXB : situation au 29/12/2017

Un point sera peut-être utile lors de l'AG.

FIN !