**COMPTE RENDU : AG ANNUELLE : samedi 13 mai 2017**

**COPROPRIETE 41 RUE CAMPANE**

 **AVIGNON**

**Etaient présents :**

Sébastien QUES (représente Christine Lambert, sa Maman qui lui a donné pouvoir) : 415 Tantièmes

Claude PALLARA : 105 Tantièmes

Monique LAROCHETTE : 151 Tantièmes

Les personnes présentes représentent 671 Tantièmes soit, la majorité.

**Excusés :** Olivier DRAGHICI (186 Tantièmes) - Luc MERCURY (143 Tantièmes)

14H30 : la séance peut commencer

Sébastien QUES est nommé Président de l’AG

Monique LAROCHETTE est nommée Secrétaire.

**ORDRE DU JOUR :**

* Problème chaudière et changement chaudière
* Travaux prévus : devis. Examen du devis
* Projets futurs de travaux

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Renouvellement du Syndic actuel, Claude PALLARA : OUI, à l’unanimité

Reconduction de l’indemnisation annuelle du Syndic : 250 euros. OUI, à l’unanimité

Approbation des comptes : OUI , à l’unanimité

* **1. La CHAUDIERE**
* L’actuelle chaudière aura eu une durée de vie de 10 ans environ, ce qui paraît normal et être la moyenne pour une chaudière dans une copropriété.
* Malgré l’objection, le questionnement de certains, la décision de la changer a été prise. En effet des dépenses s’avéraient de plus en plus nécessaires.
* La nouvelle chaudière sera installée avant la rentrée 2017 et fin septembre.
* La Société SIMON nous a proposé le devis le moins cher. (devis en votre possession envoyés par Claude)
* Nous avons donc choisi la Société SIMON.
* La nouvelle chaudière est garantie 5 ans.
* Claude doit le lundi 15 mai téléphoner à cette société pour voir en détail les modalités du contrat : entretien annuel à négocier, car plus cher que le précédent, mise en route gratuite, nombre de déplacements illimités, pièces et main d’œuvre etc, comprises dans le forfait ????
* Il est en effet nécessaire de bien se renseigner sur la garantie et les conditions de fonctionnement du contrat d’intervention…..
* 15H35, la séance est levée.

**2. PREVISIONS TRAVAUX DE PEINTURES A L’INTERIEUR DE LA COPROPRIETE**

* **En fin de séance les personnes présentes se sont déplacées pour une visite de l’immeuble pour constater le bien-fondé du devis, de nos suggestions et des nécessités d’intervention les plus urgentes.**
* Nous avons pris le temps de visiter et d’observer l’immeuble tous ensemble.
* Nous avons étudié les devis envoyés par Claude
* **La société E.P.E**. paraît la plus à même pour ce chantier : **3500 euros.**
* Discution/Suggestions sur le devis E.P.E
* **Compte tenu des nombreuses dépenses actuelles et à venir, mais sommes toutes nécessaires, vu l’état de la montée d’escaliers, les personnes présentes à l’Assemblée ont essayé d’analyser la pertinence des postes, de les modifier, remplacer ou créer.**
* **En effet de nombreuses fissures apparaissent et des plaques entières sont en train de s’effriter et de tomber…..**
* **L’état de certaines portes d’entrée est aussi très « limite ».**
* La proposition de Claude de supprimer la peinture des portes et placards du poste N°3 du devis soit 322 euros pour le remplacer par la pose du carrelage (400 euros environ) dans le hall d’entrée , est à valider : NON, de Sébastien et Monique.
* Proposition de Sébastien et Monique d’ôter le poste N° 5. RAMBARDE METAL : au vu de l’état des barreaux , encore très correctes, ce poste soit 340 euros ne paraît pas nécessaire. OUI à l’unanimité. Cette somme couvrira à peu près la pose du carrelage.
* **En conclusion : le devis d’EPE est pertinent. Mais à modifier.**
* **Oter le poste rambarde, 322 euros. Même si le fait de revernir le bois de la rambarde serait peut être judicieux ? Poste à rajouter dans le devis. A voir ? Celui-ci n’était pas compris dans le devis.**
* **Rajouter pose carrelage : 400 euros pour du carrelage blanc. Blanc est certainement le plus économique, mais délicat pour un hall de passage ? A voir.**
* **Choix des couleurs pour la montée d’escaliers et du carrelage. Il faut tenir compte de la lumière surtout dans le hall d’entrée.**
* **Question : ne faut-il pas aussi reprendre le hall d’entrée, repeint gentiment par Claude, il y a deux ans, pour harmoniser. Et rajouter les quelques mètres carrés concernés dans le poste peinture ?**
* **Attention, le plafond de l’entrée n’a pas pu être repeint pas Claude et n’apparaît pas dans le devis. Il serait judicieux de le rajouter aussi……..**
* **Blanc, peut-être un peu trop salissant et pour les portes aussi ?**

**Proposition : blanc cassé, crème ? Gris clair ? et le carrelage ? Les murs gris clairs aussi et les portes un ton au-dessus plus soutenu, c’est-à-dire une autre couleur pour les portes comme aujourd’hui ?**

**En priorité CLAUDE s’engage à faire prolonger/modifier le devis jusqu’à décision collégiale.**

**Faire effectuer avant Noel 2017 ou début de l’ année 2018 les travaux, si acceptation des propriétaires.**

**Autre constatation et pas des moindres : l’état de la façade, suite au devis reçu à effectuer dans l’avenir.**

**3. PREVISONS TRAVAUX EXTERIEURS DE LA FACADE**

Après visite, nous avons constaté qu’il n’y avait pas urgence concernant le ravalement de la façade : peinture et volets.

Le devis reçu de la Société E.P.E de **3050 euros**, semble intéressant et le plus avantageux.
S’assurer auprès de M. GEROUVILLE qu’il y aura dépose et pose des volets.

**Par contre, il semble qu’il y est URGENCE au niveau de la rue au rez-de-chaussée : PORTE D’ENTREE ET LINTEAU DE LA FENETRE DE CLAUDE PALLARA.**

**Cette dépense semble prioritaire pour 2018, question sécurité, vis-à-vis des locataires et de notre bien, mais surtout des personnes marchant dans la rue ou sur le trottoir.
Nous serions responsables si un accident arrivait.**

Côté porte : A solidifier : arrête et les deux côtés tout le long de la hauteur de la porte

L’arrête gauche surtout et l’extérieur et l’intérieur de la porte nécessite une intervention d’un maçon .

Dans le devis de la société EPE reçu, mais ne concernant que la peinture ; ce poste n’était pas spécifié mais rajouté : « intervention au préalable d’un maçon aux endroits le nécessitant ».

Linteau : A solidifier au-dessus de la fenêtre.

Envisager, grille et fenêtre, volet du studio du rez de chaussée. Ce poste revient-il à la copropriété ?

**Pour les fissures, Claude devra s’assurer auprès de la Mairie, si les fissures sont dues à la sécheresse ou autre, et si les Assurances peuvent prendre en compte cette dépense.**

**Il serait judicieux aussi que Claude puisse contacter un maçon professionnel pour évaluer les dépenses que ce chantier engendrerait.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**