

EHPC du dimanche 12 Janvier 2020

Sont présents : Claude et Jean René, Sara et Henri, Catherine, Marie-Claire, Eric et Janine, Joël, Paulette, Armelle, Pascal, Bernard et Marie-T, Evelyne, Sébastien (et Céline avec Sasha brièvement), Claude J., Benoit et Anne-So.

Excusés : Nelly

Ordre du Jour

- organisation réunion rôles standard
- suivi décisions
- dernières news des chantiers
- CR réunion CLMH du 10/01.
- le notaire

CR réunion CLMH du 10/01

La réunion s'est bien passée réunion.

Anecdote de l'abri de jardin : entre les fêtes, Joël croise M Brochard. Qui avait pensé nous offrir une cabane de jardin. Joël ne nous dit rien. À la réunion M. Brochard rappelle ça « pour faire un geste en réponse à tous nos soucis ». Joël « Non on ne parle plus de ça ! » M. Brochard se tait. Mais à la fin Eric a dit « on veut bien de la cabane de jardin. » Mais pas une de Casto, mais un truc bien.

Ce qu'a dit le notaire:

On est dans un contrat de vente pas dans un contrat de construction. Donc on ne peut pas ne pas verser les 15% restants sur le prix de l'achat. Notre seule possibilité au bout de 11 mois : les réserves doivent être levées, sinon on peut faire fonctionner l'assurance. C'est notre seul recours : la garantie annuelle dans le cadre de la garantie décennale.

Pour les PSLA on va sûrement lever les options au bout de 6 mois. À condition que les réserves soient levées.

A l'issue des 11 mois tout le monde sera propriétaire. Pour les communs aussi.

Le Maître d'Ouvrage a signé une réception alors que le bon état n'y est pas. On l'a un peu mauvaise.

Elise vendredi soir a dit qu'elle savait qu'il y aurait du mal à livrer pour début décembre, Maxime Marie aussi.

CLMH a signé l'état de parfait achèvement. Ils ont signé avec réserves. 11 mois après elles doivent être levées.

Les pénalités marchent-elles s'il y a des retards ?

A Que Choisir on saura ce qu'on peut faire. Comment avoir des pénalités pour dépenses de chauffage excessives ? Est-ce indemnisable ?

Nelly connaît un huissier à la retraite et propose d'avoir un Contrat d'huissier collectif, écrit par un homme de loi et signé ; .

Ça marquerait le coup. Faut voir le prix.

Que va donner le constat demain avec le bureau d'études des ballons / VMC.

Le gros problème ce sont les fuites d'air. Le thermicien a testé pendant le chantier 3 appartements pour l'étanchéité à l'air. Il faudrait tout contrôler. On peut le faire avec M. Etienne LANG, à des prix abordables (Bernard Leroy)

Les tests d'étanchéité ont été fait sur trois logements 1, 7 et 16. Ils seront refaits sur les mêmes en situation d'habitation. La performance attendue : le résultat était correct Unité Q4 . On était à 0.6. Considéré comme excellent. Sera étendu à 5 logements ; on déterminera lesquels.

Il faut que tous les appartements soient testés car tout le monde a un doute. Le test lourd c'est avec une soufflerie. Ils savent bien que l'air passe sous la porte.

Ils ont chiffré ce qu'on devait consommer par logement et on doit pouvoir s'appuyer là dessus. Le tableau des prévisions de consommation électrique existe dans l'étude thermodynamique. C'est le tableau avec le type de conso qu'on doit avoir. Voir avec les dépenses réelles. Que chacun relève son compteur tous les jours. Faire un prorata en faisant la moyenne. Armelle même en éteignant beaucoup de choses, elle n'est pas dans une consommation normale.

Eric relève tous les jours, 20 KW / H par jour. Tout allumé.

C'est à partir du 16 décembre qu'on a eu notre électricité plein pot. Même avec une petite conso on consomme beaucoup plus que prévu.

Le notaire a parlé de défauts « mineurs » ce sont les réserves

Mais pour ce qui est des défauts structurels : on peut faire fonctionner l'assurance.

Elise vient avec son expert. On veut un rapport écrit pour avoir des billes.

Ils n'ont pas les réponses mais ils vont les chercher.

La performance énergétique est importante pour les 80 000 € de Défiat.

M. Marie a t il remis l'état des lieux après la remise des clefs. **Personne ne l'a.** On a juste un papier jaune avec des réserves. Ce n'est pas un état des lieux c'est sommaire.

On peut donc lui demander ce papier.

M. Brochard dit que les bétons ne sont pas secs. Pendant peut être un an on paiera plus cher. Catherinbe constate que les jours de vent, on consomme plus.

On pourrait faire le test juste le ballon thermo allumé, le chauffage éteint. Qd on éteint le ballon on consomme moins.

Le mail d'Élise : il faut qu'ils ns rencontrent tous un soir à 17h 30. A la place du jeudi 9 h 30.

Demain pouvons nous tous laisser une clef. Les mettre dans la boîte aux lettres de Joël. C'est demain à 14 h. On suit le thermicien partout.

C'est peut être quelqu'un de la conception, du bureau d'étude ; le même revient pour nous donner son CR à la réunion de 17h30 (à fixer).

L'entreprise d'électricité est en liquidation ; c'est pourquoi on a juste un gars présent sur le chantier. C'est trop peu. Globale doit prendre le relais.

Relevé de décisions : -demain on lui demande la réunion un soir.

-avoir un rapport écrit de ce qu'il a vu :

- l'état des lieux de M. Marie, avec les réserves

- réunion à Que Choisir, l'union locale. Il y a des services

juridiques à Paris qui sont très performants.

Framacalc avoir une impression papier ici dans la grande salle. Qu'on puisse écrire dessus. Il y a un lien dans plusieurs mails. Et il est sur le blog.

On voudrait un vrai n° sur nos portes. Elise a noté. Avoir un gros 2 bis au dessus de la porte.

Sur l'ordi on peut insérer une ligne en haut à droite pour avoir la place de noter nos réserves. Attention de ne pas effacer ce qu'ont mis les copains.

En bas il y a les parties communes.

Il aurait dû y avoir un caillebotis ds la buanderie. Le plafond de la chambre d'amis va sûrement rester comme ça. C'est bien moche.

Manque le grillage au bout de la coursive N/S, et au bout vers l' EPAD il manque le portillon ouest .

Ils ont retiré la benne. On était tolérés. Maintenant déchetterie.

Sortir les poubelles : on se met mois par mois, plus semaine par semaine.

On commence en février. En Janvier on reste par semaine. Cette semaine c'est le 2°. La semaine prochaine ce sera le 3°.

On n'a pas le droit d'avoir des sacs jaunes. On n'est pas en maison individuelle.

Les loyers PSLA de décembre

Les PSLA : ils ont fait un geste ils ont mis le début du loyer au 11/12. Mais il n'y avait que 1KW. Il faut leur faire signer. M. Lemasson va regarder au cas par cas avec chaque résident.

Leur faire un CR. Merci de prendre l'engagement. Pas d'ascenseur pas de lumière pas de lingerie. Il pourrait y avoir des morts dans l'escalier ;

En fait ils ont prélevé Janvier. Et ils ont redemandé Décembre. Ils ont prélevé sans rien dire.

On ne devrait payer janvier que le 5 Février.

Anne-So prépare un courrier en tant que syndic pour demander l'annulation TOTALE des loyers de Décembre. Au cas par cas on est foutus.

A partir de quand ils vont compter les 6 mois des PSLA ?

Ça va reporter d'un mois, ce n'est pas grave. Il y aura un décalage de trésorerie.

Ce qu'on veut c'est habiter 6mois et payer 5 mois ; puis on lève l'option.

Le 12 janvier les communs ne sont toujours pas fonctionnels !!!

Mettre par écrit les risques de l'escalier ; en ce moment, c'est le syndic qui est responsable...

Le consuel , comment ça se fait qu'on n' était pas au courant du passage du consuel ? On peut écrire au Syndic. Le plombier doit venir, qui va lui donner les clefs ? Va t il appeler avant ? Globale ou le Maître d'Ouvrage doit nous informer. Faire 2 courriers du Syndic pour savoir qd ils viennent avec les ouvriers. Et on décline toute responsabilité dans les escaliers.

Eric a les triples pour la buanderie la grande salle, les portillons, le local poubelle.

C'est M Marie qui les lui a remises. Ces clefs n'ouvrent pas les appartements.

Une clef de Marie Claire a disparu.

Ajout Joël lundi 13 matin : Globale réinstalle avec Enedis un branchement provisoire pour le chantier, les communs seront également branchés dessus en dépannage. Pas de nouvelles du consuel pour le moment

Le compost : le tas commence à être très gros. Il faut faire la demande à Caen la Mer d'un composteur ou deux. Ça risque d'attirer les mulots.

Ajouter une planche pour mettre des jardinières sur les rebords de fenêtres. On attend d'être propriétaires. On n'a peut être pas trop le droit.

Copro :

On a tous payé.

Il y a des frais pour le garage à vélos.

Peut on mettre plus qu'un vélo par personne ?

Il y a aussi une trottinette rouge que Sébastien nous prête.

27 places. Les fixations de vélos au sol ne sont pas fabriqués. Benoît va s'en occuper avec Catherine.

Déplacement des boîtes aux lettres sous l'auvent du garage à vélos ?

Une lettre recommandée il faut que la factrice monte.

La porte de l'immeuble est ouverte dans la journée. Les boîtes peuvent rester où elles sont pour le moment.

Le digicode. On faudra nous en occuper nous mêmes .

Compteurs à eau

Contrats individuels ? Non pas la peine. Le contrat pour la copro existe. Il est où ?

Demander à nous vendre chacun un sous-compteur. Demander à Proxiserve.

Vérifier avec M. Marie si ce n'est pas déjà fourni.

On aurait dû nous livrer l'eau en cuivre, en PER pour les douches.

Vérifier les tuyaux au dessus de la douche. Chez Sébastien ce ne sont pas les bons tuyaux. Avec le ballon les tuyaux sont en plastique. Est ce normal ?
Catherine a une fuite douche dans sa chambre !!!!!!!
Le truc à douche bouge. Il peut tomber. Nul !

Les compteurs à eau il y en a 17 + des manchons ailleurs.
Les sous compteurs électricité, est on au clair ? C'est peut être bon ;
Vérifier le CCTP (le Cahier des Clauses Techniques Particulières)

Orange

Il semblerait que oui on est branchés.

Attention la fibre arrive mais entre l'immeuble et le quartier, le quartier est il raccordé ? Le point le plus proche est rue de la Hache. Elle ne risque pas de venir maintenant.

M. Marie nous communique là dessus le 14 janvier.

Paulette et Catherine : Orange leur a prêté des appareils pour dépanner. Sara ce qu'on lui a prêté ça fait 93 €.

Relevé de décisions

Coller sa liste sur la porte

Courrier à Me Robillard, c'est fait.

Remplir le Framacalc pour chacun ;

Qui fait la demande de composteur : le Groupe Jardin. Au moins deux. C'est auprès de CAEN LA MER.

RV un soir avec thermicien	Joël
Rapport écrit diagnostique thermique	Joël
Consultation Que Choisir	Nelly M-Claire
Rapport des états des lieux	Joël
Courrier à clmh demandant remise des loyers de décembre	syndic
demande de composteur à caen la mer	Henri
compteurs eau prévus cctp à vérifier	Catherine
tuyaux cuivre prévus cctp à vérifier	Benoit
Imprimer framacalc	Anne-So

Prochaine réunion le dimanche 26 Janvier 2020, 18 h Grande Salle.

On dit si on ne vient PAS. Et on donne un pouvoir à quelqu'un.