

# 16/11/23 CONSEIL DE L'UNION

jeudi 16 novembre 2023

*Sont convoqués à la réunion : membres du conseil de l'union*

*Sont invités à la réunion : membres de la CTE*

*Ouverture de la réunion à 17h00 - Feuille d'émarginement à la signature*

*Présidée par : Mme GOPAL*

Rappel de l'ordre du jour :

l'engagement de la rédaction du cahier des charges menuiseries pour laquelle l'Union devra statuer sur la proposition MBI et le devis Repérage Amiante Avant Travaux (devis en pièces jointes)

En préalable Mme GOPAL donne deux informations importantes qui concerne l'Union et la CTE :

- 1/ Réception de l'accord écrit de principe de l'Atelier Bofill sur la proposition de protection solaire (BSO) conditionné par la validation du prototype BSO par l'Atelier Bofill. Ce courrier a été transmis aux membres de la CTE et du CU par mail du 16/11/2023.

Prochaine étape l'organisation du RDV avec la Mission Grand Coeur

L'objectif de calendrier est la pose d'un prototype avant l'été subventionné par la Ville et la Région.

- 2/ Compte rendu du RDV avec M. TAMISIER de CoO Architectes portant sur l'éclaircissement de la mission en sous traitance de M. HUET et de la clause tranche conditionnelle de la convention signée avec l'Union : Monsieur TAMISIER prend note des remarques émises par la CTE et l'Union et indique que la mission s'arrêtera après la restitution de leur étude en AGE, que la clause "tranche conditionnelle" ne sera pas appliquée. Cependant il souhaite rencontrer la CTE afin d'échanger sur le travail qui a été fait.

Monsieur TAMISIER a remis à Mme GOPAL l'intégralité des documents produits dans le cadre de l'étude afin de justifier son état d'avancement et du montant des honoraires facturés.

Le syndic indique qu'il est de bon ton de procéder au paiement de la dernière facture communiquée.

Sur l'ordre du jour de la réunion :

La discussion est ouverte sur la nécessité de faire élaborer un cahier des charges sur les menuiseries.

Rappel sur le fait que c'est à l'Union d'agir en qualité de porteur de l'étude dans le cadre de son objet de préserver l'unicité architecturale.

L'objectif de la rédaction de ce cahier des charges répond à cette préservation de l'architecture remarquable de l'ensemble PORT JUVENAL et d'éviter la situation actuelle d'avoir en façades des menuiseries non remplacées à l'identique.

Ce cahier des charges soumis à tous les copropriétaires permettra de cadrer le remplacement de ces parties privatives en amont

Autres bénéfiques subjectifs pour les copropriétaires :

- Permettre une mise en concurrence claire des prestataires répondant sur la base d'un même produit et travaux de même nature
- Permettre une amélioration thermique
- Permettre de régler une problématique d'infiltration en cas de défaut d'étanchéité, etc tout en respectant les exigences des règlements de copropriété qui ne permettent pas de modifier les façades.

Rappel du contenu de la proposition Mission 1 de MBI :

- Rédaction du cahier des charges :

Concernant le volet financier : Montant = 3850 euros TTC, ce qui représente 0,775% du budget annuel de l'Union financé sur les charges courantes de l'Union.

Le syndic informe que la même mission par le cabinet Coo Architecte s'élèverait à 35800 HT d'honoraires de l'esquisse jusqu'au projet. Par ailleurs Mme GOPAL a demandé une proposition d'honoraires uniquement pour l'élaboration du cahier des charges à laquelle Coo Architectes a indiqué ne pas pouvoir y répondre.

Concernant le volet technique : il est fait mention de contraindre à un remplacement de la totalité et non pas seulement des ouvrants afin de respecter la modénature sur l'ensemble menuiserie.

Il sera à prévoir un descriptif très précis afin de laisser libre choix du prestataire et du fabricant, au lieu d'imposer.

Concernant le volet communication aux copropriétaires sur l'élaboration du cahier des charges : il est demandé au syndic que dans le cas où cette étude est votée favorablement par le Conseil de l'Union, de communiquer l'information sans attendre afin de différer l'engagement des travaux par certains copropriétaires qui y songeraient à court terme. Mme GOPAL accepte la demande.

Concernant l'antériorité : il est soulevée une question concernant les menuiseries déjà remplacées. Le syndic indique qu'il faudra faire preuve de pragmatisme et de faire la différence entre une non-conformité manifeste et une différence minime par rapport aux menuiseries d'origine.

Ceci sera à acter précisément lorsque les modalités d'application du cahier des charges si celui-ci est voté favorablement.

- Repérage Amiante avant Travaux : devis ADENA 240 euros TTC : indissociable de la rédaction du cahier des charges qui en sera directement impacté dans le cas de la présence d'amiante. Il sera obligatoire de le fournir aux entreprises qui interviendront à titre privatif.
- Déclaration Préalable Travaux :  
Montant 6600 euros TTC. Il s'agit de déclarer au service urbanisme l'engagement des travaux de remplacement de menuiserie.

Monsieur MONIER rappelle les textes encadrant l'obligation de déposer cette déclaration :  
*« En créant une ouverture ou en changeant vos fenêtres, vos volets et/ou votre porte par un autre*

*modèle, vous modifiez l'aspect extérieur du bâtiment. Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux (DP) ».*

*Service-Public.fr*

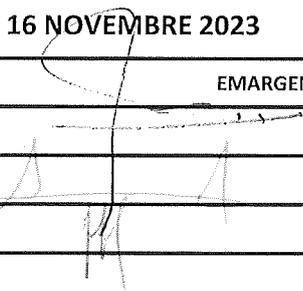
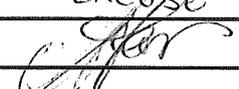
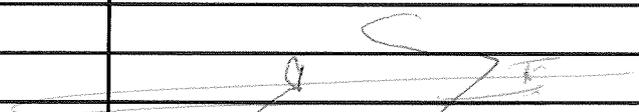
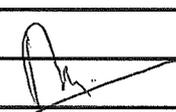
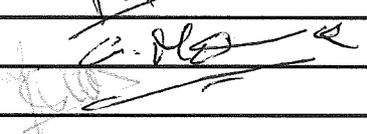
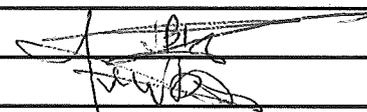
*<https://www.service-public.fr> > particuliers > vosdroits*

*Par conséquent, les menuiseries étant conservées à l'identique, une DP n'est pas nécessaire.*

Ainsi à l'unanimité des présents et représentés, cette déclaration est rejetée et ne fera donc pas l'objet du vote par les membres du CU.

AVIS DE LA CTE (membres présents et représentés) : FAVORABLE

**EMARGEMENT CONSEIL DE L'UNION + COMMISSION TRAVAUX EXCEPTIONNELS  
REUNION DU 16 NOVEMBRE 2023**

NOM	EMARGEMENT
M. ACQUIER	
M. AURIOL	
M. BLANC	
M. BOGAERT	
M. CALLIS	
M. CAUCHETEUX	EXCUSE
M. CICARD ALAIN	
M. CONSTANTIN	
M. CROZAT	
M. DEVALLAND	
MME FOURQUIER	EXCUSEE
MME GERMAIN	
M. ISSAAD LYES	EXCUSE
M. LAVASTRE	
MME LEGROS	EXCUSEE
MME LOUDHINI CHRISTINE	
M. LOUIS	EXCUSE BRUGIER Catherine
M. MARAUX	
MME MAZENQ	EXCUSEE
MME MIGLIORE	
Mme MIRAMONT	
M. MONIER	
M. MORICE	
MME MOUNIER	
MME NIEL	
M. POIRIER	
M. TURQUET DIDIER	
M. VIDAL	
M. VIVER	

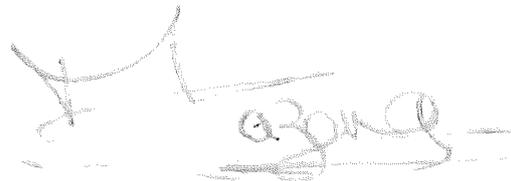
MAZENQ Emilie  
4 Esplanade de l'Europe  
34000 MONTPELLIER

**POUVOIR**

Je soussignée, Mme MAZENQ Emilie, Conseillère de l'Union de la Maison 2, atteste donner pouvoir à M. MORICE Christophe, Conseiller syndical Maison 2, pour voter à mon nom lors de la réunion du 16 novembre 2023.

Fait à Montpellier, le 13 Novembre 2023

Mme MAZENQ Emilie  
CU Maison 2

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emilie MAZENQ', is written over a horizontal dashed line.