

Compte rendu du conseil syndical du mardi 5 septembre 2017

Présents: Yvon Rey, Françoise Dubost, Alain Clave, Guillaume Hardy, Sylvie De Taeye, Guillaume Gire, Jean-Pierre Clément, David Nicolas, Xavier Dolatowski, Béatrice Heliot, Philippe Lamboley, Dominique Ogée

Excusé: Jean Tissot

1°) Travaux de peinture et sols

-En juillet, la 1^{ère} réception partielle des étages 32 à 28 a donné lieu à de nombreuses réserves. La 2^{ème} tranche de travaux (du 27^{ème} au 23^{ème}) ne sera donc validée par le syndic (qui a un rôle de suivi administratif) qu'après levée des réserves des 5 premiers étages.

-Il y a déjà des détériorations de moquette dues à des travaux privatifs : il va falloir mettre une procédure en place pour la prochaine Assemblée Générale, imposant au copropriétaire effectuant les travaux une protection complète du sol du couloir (de l'appartement jusqu'aux ascenseurs).

-En ce qui concerne le rez-de-chaussée, compte tenu des infiltrations récurrentes depuis plusieurs mois, le Conseil Syndical décide d'en différer la réfection en attendant de régler le problème d'étanchéité.

-Une demande de devis est en cours pour un remplacement éventuel des interrupteurs et sonnettes des étages, très vétustes.

2°) Chauffage et eau chaude

L'installation d'un échangeur de séparation pour individualiser l'eau chaude coûterait environ 50.000 euros mais permettrait de ne plus être dépendant des autres tours.

Chauffage : suite à la résiliation du contrat Delostal au 1^{er} octobre, Engie doit nous remettre une offre. Les sondes existantes sont groupées et peu efficaces : les 7^{ème} et 21^{ème} vont donc servir d'étages-témoins à tester pendant la période de chauffe par un bureau d'études pour établir les plans du réseau général de serpentins de chauffage. Un désembouage est à l'étude afin de nettoyer le circuit et essayer de régler les problèmes rencontrés par certains lots.

3°) Assurance

La prime annuelle était passée de 70.000 à 45.000 euros après mise en concurrence et changement de courtier, mais il y a cette année une majoration pour cause de sinistralité élevée. Nous allons donc organiser une réunion avec le courtier et le syndic lors du prochain CS d'octobre pour éclaircir les procédures d'indemnisation lors des dégâts des eaux, afin d'essayer de limiter les sinistres de copropriétaires attribués à tort à la copropriété.

4°) Divers

-Installations électriques : un des groupes électrogènes n'a pas démarré lors de l'essai en charge à plus de 50% du 25 juillet (demandé par la commission de sécurité) et a été réparé par Elco.

-Suite à un problème de sectionneur oxydé (alimentation des ascenseurs), la pose des parafoudres est pour le moment impossible sans couper toute l'alimentation électrique de la tour.

-Contrôle technique des ascenseurs : le compte-rendu a été validé.

-Panneau d'affichage : il peut être agrandi si besoin en déplaçant les 2 boîtes aux lettres.

-Paillasons : pensez à ne pas les remettre...

-Il faudrait sécuriser le point d'accès à la fibre car plusieurs problèmes de coupure nous ont été signalés suite au passage de techniciens peu délicats...

-Les balcons sont privatifs, mais soumis aux règles de la copropriété (respecter l'écoulement et la couleur du garde-corps), pensez à vous renseigner avant de les refaire.