

COMPTE-RENDU DES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL DES 27 SEPTEMBRE ET 11 OCTOBRE 2016

CONSEIL du 27 SEPTEMBRE

Présents : M Cheikhelard, A Clave, F Dubost, B Dumas, J Gauvain, D Le Roux, M-J Mamontoff, D Ogée

Excusés : D Dubois, B Héliot, G Justum, Y Rey, J Tissot

Choix du prestataire en charge du contrat « vertical » de gestion de l'eau chaude et du chauffage

Il s'agit de choisir entre Délostal et Cofély (nouveau nom Engie) pour le 1^{er} octobre et après avoir enfin reçu l'avis du cabinet d'avocat sur le contenu du contrat Cofély sollicité il y a 4 mois. C'est pourquoi un conseil supplémentaire s'est imposé à cette date avec cet unique point à l'ordre du jour.

Après un débat Délostal est choisi par 7 voix contre 1.

CONSEIL du 11 OCTOBRE

Présents: M Cheikhelard, A Clave, D Dubois, F Dubost, B Dumas, J Gauvain, B Héliot, G Justum, D Le Roux, M-J Mamontoff, D Ogée, Y Rey, J Tissot
(unanimité des 13 membres composant le conseil)

1°) Démarrage du chauffage

Bernard Dumas indique la façon dont la décision a été prise de remettre en chauffe le lundi 10 octobre, en concertation avec Chephren et la SIEMP.

Alain Clave donne des explications sur certaines étapes techniques du fonctionnement de l'eau chaude (par exemple le traitement filmogène). A l'occasion des discussions des contrats il a été mis en lumière certaines bizarreries du règlement de copropriété horizontale relatif à l'eau chaude et au chauffage. Une réunion doit avoir lieu jeudi 13 octobre avec Cofely (qui intervient dans la sous-station de Chéops au titre de la copropriété horizontale) et Delostal, afin de gérer au mieux les limites d'intervention de chacune des 2 entreprises.

Jean Gauvain fait part de ses remarques relatives aux courbes de températures et à des pannes grâce au suivi de la GTC (Gestion Technique Centralisée du contrat

horizontal) qu'il a effectué.

2°) Remarques de la Commission de Sécurité

La Commission de Sécurité a émis un avis favorable assorti de certaines remarques. Cet avis favorable est valable jusqu'en septembre 2019.

Le Conseil Syndical se félicite de ce résultat qui récompense un très gros travail de préparation par certains de ses membres ainsi que par M Kedissi.

Les remarques de la Commission à prendre en compte ultérieurement portent sur l'ouverture du SAS d'entrée, le câblage des BAES, la puissance du désenfumage, les essais en charge insuffisante des groupes électrogènes, l'absence de ferme-portes aux paliers (bien que privatifs), les sprinklers des vide-ordures.

3°) Avis contestable rendu par le mandataire de sécurité

Un avis avait été sollicité sur quelle est la dépense prioritaire à effectuer en vue du passage de la commission de sécurité. Il avait été répondu : une passerelle d'interconnexion entre les ascenseurs.

Il est apparu que ce n'est pas une priorité pour la commission.

L'ordre de service a pu être annulé, Koné ayant tardé à exécuter la commande.

4°) Hauteur de Chéops et réglementation nouvelle

Selon que Chéops mesure plus ou moins 100 mètres de hauteur, il sera ou non nécessaire de doter le paratonnerre de l'immeuble de 2 descentes de terre supplémentaires.

Bernard Dumas a effectué des mesures avec 1 collègue ; avec 4 altimètres de précision fonctionnant en parallèle la moyenne s'établit à 97,47 mètres.

Dans la mesure où la Socotec a indiqué dans un rapport que Chéops mesurait 100 mètres, un chiffre manifestement approximatif, il est convenu de se référer au Permis de Construire de l'immeuble. Béatrice Héliot propose de se charger de cette recherche.

5°) Etat des comptes de la copropriété

L'exercice 2015-2016 a été clos le 30 septembre 2016.

Dominique Le Roux distribue et commente divers tableaux relatifs aux dépenses effectuées et en cours à la date du 26 septembre, de même que l'évolution des charges par type de dépenses sur les 10 dernières années.

Les dépenses sont inférieures au budget voté, ce qui laisse une marge permettant d'effectuer de petits travaux d'entretien qui avaient été différés.

La mise en concurrence de contrats a entraîné des économies qui autorisent à penser que le prochain budget n'augmentera pas malgré le coût de travaux plus lourds à prévoir pour les équipements de sécurité (voir le point 2).

Il a été remarqué une surconsommation d'ampoules cette année: « coulage » ? A suivre.

6°) Dégât des eaux au 32^{ème} étage

Un copropriétaire du 32^{ème} étage a subi un gros dégât des eaux en provenance de l'étage technique du 33^{ème}. Il doit se rapprocher de son assurance.

L'expert à qui il sera fait appel déterminera l'origine des dégâts et donc vers quelle assurance se tourner, celle de la tour ou celle de la copropriété horizontale : en effet certains équipements du 33^{ème} sont du ressort de l'horizontale.

La séance est levée à 23h15. La prochaine réunion du Conseil se tiendra le mardi 8 novembre 2016.