

## Compte rendu du conseil syndical du mardi 18 avril 2017

Les 13 membres composant le nouveau conseil sont présents : Béatrice Heliot, Dominique Ogée, Yvon Rey, Jean Tissot, Françoise Dubost, Alain Clave, Guillaume Hardy, Sylvie De Taeye, Philippe Lamboley, Guillaume Gire, Jean-Pierre Clément, David Nicolas, Xavier Dolatowsky

Invités : Bernard Dumas, Dominique Le Roux

### 1°) Réfection des parties communes

Les paiements s'étalant de juillet 2016 à octobre 2017, les travaux peuvent débuter en mai 2017 car le syndic exigeait que soient réunis 70% du montant total, ce qui est le cas maintenant.

Les réunions des 6 et 14 avril avec l'entreprise Central Peinture ont permis de finaliser les choix de couleurs sur panneaux, puis de les tester grandeur nature au niveau de l'entresol.

### 2°) Problème d'étanchéité de la terrasse sur la façade Dunois

Des travaux d'étanchéité de la terrasse ont été bien effectués (total de 54.580 euros) mais il subsiste une infiltration qui provoque un court-circuit au niveau de la loge et du promenoir; le solde n'a pas encore été réglé.

L'entreprise Renovetanche est revenue et va tester le cheminement de l'eau avec un colorant. On ne peut donc toujours pas refaire l'électricité de la coursive pour le moment.

### 3°) Engagements financiers de la période d'intérim de M.Dumas

En attendant l'élection d'un nouveau président du conseil syndical (CS), M.Dumas a assuré l'intérim pendant près de 1 mois après l'assemblée générale du 23 mars et a dû signer des engagements financiers.

- Engagement d'une société de services (SSPropreté) du 18 avril au 31 mai pour le remplacement de M.Barbier en vacances : 2.200 euros
- Désencombrement de 2 locaux du 1er sous-sol nécessitant une benne et 2 agents →stockage du matériel de Central Peinture : 1260 euros
- Fournitures et équipement pour la loge: 734 euros

### 4°) Offre du nouveau contrat Gereco pour Chéops et autres contrats

Le syndic Loiselet demande systématiquement l'avis du Conseil Syndical (CS) pour tous travaux, et ne paye aucune facture sans vérification et accord préalables du CS. Attention aux délais de dénonciation des contrats, souvent de l'ordre de 3 mois avant l'échéance.

-Contrat Gereco: il existe depuis l'origine au niveau du syndicat principal pour économiser l'eau, mais il coûte très cher (24.000 euros par an) et couvre des parties privatives mais pas les canalisations communes. Il finit le 1<sup>er</sup> juillet et a été dénoncé : Gereco propose un nouveau contrat uniquement pour Chéops, moins cher et sans parties privatives (sauf les robinets d'arrêt); la mise en concurrence est en cours. Il faudrait aussi couvrir les vannes d'arrêt des parties communes.

-Gardiennage: satisfaisant et plutôt compétitif, et M.Kedissi connaît parfaitement la tour. Le contrat de 2 ans prend fin le 31 décembre 2017 : il faudra négocier son renouvellement avant le 1<sup>er</sup> octobre.

-Nettoyage: la société facture 42.110 euros/an, produits inclus (échéance en janvier 2018).

-Désinsectisation et dératisation : HEC a remplacé Harmonia (leur traitement anti-souris est apparemment très efficace). Coût : 1.760 euros par passage semestriel pour la désinsectisation et 330 € par an pour rats et souris.

### **5°) Assemblée générale du syndicat principal le 26 avril comprenant l'approbation des comptes**

-4 litiges sont en cours avec le syndicat principal Immo de France pour des surfacturations d'eau ou de prestataires; il faut refuser d'approuver leurs comptes, avec l'accord de Chephren et de la Siemp.

-Groupes électrogènes: Chéops refuse que les sprinklers des parkings de la SIEMP soient branchés sur les 2 groupes, qui ne suffiraient alors plus à alimenter Chéops en cas de problème. Les groupes sont testés par Chéops une fois par mois, mais il faudrait que les 3 tours fassent l'essai simultanément car la commission de sécurité demande un essai en charge de 50% de la puissance du groupe électrogène pendant 30 min, ce que refuse le président du CS de Chephren.

Il faudra également installer un système anti-incendie dans la salle des groupes électrogènes (à gaz ou brouillard d'eau).

### **6°) Point sur les aspects juridiques et financiers du syndicat principal Immo de France**

Il y a de nombreuses anomalies dans la répartition des diverses charges communes au sein de la copropriété horizontale gare-chevaleret (répartition eau chaude/eau froide, entretien du centre commercial,...), notamment à cause du règlement de copropriété qui est d'origine, et n'est plus très adapté aux divers changements survenus sur plus de 40 ans...

### **7°) Organisation du travail du conseil**

Prochaines dates du conseil : 2 mai, 6 juin, 4 juillet, 12 septembre, 3 octobre, 7 novembre, 5 décembre

Election du président : pas de candidat ; Alain Clave propose d'assurer l'intérim jusqu'à la prochaine réunion du CS du 2 mai

Vice-présidents : Jean-Pierre Clément, Yvon Rey

Répartition des tâches entre les membres du conseil :

comptes : David Nicolas

contrats, suivi des factures : Alain Clave

secrétariat : Sylvie De Taeye, Philippe Lamboley

réseaux (chauffage, câblages,..) : Jean-Pierre Clément

visite des locaux techniques par les membres du CS : mardi 25 avril 20h30 (apporter appareils photo)