

CONSEIL SYNDICAL DU 10/03/2015

Présents :

Conseil Syndical : Mmes Jacques Minnegheer, Lecloître
MM. Boutemy, Dubedout, Ogereau, Vautherin, Wilthien

Gardien : M. Machado

Gestionnaire : MM. Bouesnard, Lesage : Immo de France

1) Travaux de sécurité sur les colonnes humides

Les réducteurs de pression ont été posés et sont opérationnels. Les pompiers ont été informés du retour à la normale. M. Machado indique qu'il reste quelques travaux complémentaires à réaliser.

M. Bouesnard regardera si ces prestations sont prévues dans le contrat Proxiserve.

2) Fenêtres

Une offre supplémentaire a été reçue. Un travail d'harmonisation des propositions techniques et commerciales reste à réaliser pour pouvoir les comparer.

Dans cette offre certains points ne semblent ne pas respecter l'aspect actuel des fenêtres (taille des différentes parties). Ce point est à contrôler, la demande étant d'un remplacement à l'identique.

3) Canalisation de descente

Confirmation de la planification de la visite vidéo en août.

4) Toiture

M. Acquenin a finalement envoyé sa proposition.

On dispose maintenant de 3 offres pour étudier la rénovation de l'étanchéité de la terrasse. La question d'étudier simultanément une amélioration de l'isolation thermique de la terrasse est évoquée.

5) Sécurité incendie

Le chiffrage des mises en conformité à faire avant la visite de la commission de sécurité en fin d'année a été réalisé par Siemens :

- a) Contrôle de position des portes coupe-feu des sas de chaque étage (évolution des normes, jusqu'à présent il n'était pas nécessaire d'avoir de tels contrôles).
Il faut installer des détecteurs à chaque porte dont les informations doivent être transmises au poste de sécurité de la loge. Cela impose d'ajouter une baie à la centrale existante pour les recevoir, mais il n'y a pas besoin de remplacer la centrale elle-même.

En raison du volume d'équipement à mettre en place une partie sera installée dans la galerie technique située au-dessus du rez-de-dalle, dans un abri coupe-feu créé à cette occasion.
Coûts : 102 k€ (+11 k€ optionnels pour remplacer par avance des composants qui sinon devront l'être dans 2 ou 3 ans).

- b) Entretien et réglage des 72 portes coupe-feu des ascenseurs de telle sorte qu'elles se ferment bien automatiquement en cas d'alarme incendie.
Coût de la remise à niveau 9,3 k€.
- c) Installation de capteurs de position sur les volets de désenfumage des paliers à relier à la centrale de détection : 9,4K€. Contrairement aux contrôles de position des portes coupe-feu le coût est peu important car les câbles nécessaires sont disponibles et le rack nécessaire pour recevoir les informations pourra être ajouté dans la centrale de la loge.

Ces trois points seront présentés à la prochaine Assemblée Générale de la Copropriété pour approbation, afin de pouvoir réaliser les travaux en temps utile pour la Commission de sécurité.

- d) Moteur de désenfumage : le débit du système de désenfumage est un peu en dessous de la valeur théoriquement nécessaire.
Une étude est en cours chez Siemens pour savoir si la cause est la section des gaines elles-mêmes (dans ce cas la solution serait probablement très complexe) ou un problème de puissance du moteur de désenfumage.
Le résultat de l'étude est prévu début avril et sera présenté au prochain Conseil Syndical pour mise à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale si besoin.

6) Ascenseur

Le 03/03 Koné a présenté les travaux réalisés, ce qui a permis à la Socotec de lever les réserves qui avaient été formulées.

La situation est donc satisfaisante pour les ascenseurs.

7) Portes du hall en rez de dalle

Un seul devis a été reçu par M. Bouesnard pour l'instant, on attend celui d'Autofermeture.

8) Sol du couloir du rez-de-voirie

Les dalles à installer ont été reçues par l'entreprise. Discussion sur les conditions de réalisation des travaux : l'entreprise souhaite bloquer l'accès du couloir du rez-de voirie durant 48 heures pour le ragréage, ce qui n'est pas compatible avec l'accès prioritaire pompiers.

M. Bouesnard verra avec l'entreprise comment organiser le chantier pour éviter de bloquer complètement cet accès.

9) Contrat d'assistance groupe électrogène

Nécessaire fait par M. Bouesnard.

10) Changement du compteur EDF de la tour.

M. Bouesnard a vérifié la dernière facture EDF comme prévu et constaté qu'elle était basée sur une estimation. Il écrira à EDF pour demander une facturation après relevé.

11) Relevé des compteurs d'eau

M. Bouesnard a vérifié comment étaient facturés la consommation d'eau aux copropriétaires qui ne permettent pas un accès à leurs compteurs pour la réalisation des relevés par M. Machado.

Ils sont facturés forfaitairement, sur la base de leur consommation antérieure. Ce n'est donc pas un forfait dissuasif comme celui que le Conseil Syndical prévoit de proposer à l'AG.

12) Local à vélo

Ce local contient beaucoup de vélos dont certains ne semblent plus du tout utilisés.

Une note sera faite par M. Bouesnard pour rappeler que les vélos stationnant dans ce local doivent être identifiés.

13) Vérification des comptes

La vérification des comptes chez le syndic sera réalisée avant l'AG par Mme Jacques Minnegheer, et M. Ogereau.

Le conseil rappelle sa demande d'une présentation synthétique des comptes pour l'AG, en plus de la présentation comptable obligatoire.

M. Lesage prendra en charge ce dossier pour avoir un document à présenter à l'AG.

14) Économies d'énergie

Par ailleurs le sujet des travaux potentiels pour économie d'énergie étant revenu plusieurs fois au cours de la réunion, M. Lesage propose de faire un point spécifique sur ce sujet lors du prochain Conseil.

Prochaine réunion : 14 avril 18h 30

Loys Vautherin