

Réunion du conseil syndical du 10/10/2023

Présents :

- Les membres du conseil syndical : M. André, M. Autebert, M. Boutemy, M. Dubedout (président), Mme Hélie, Mme Lechevallier, Mme Peeters.
- Les représentants du syndic Oralia : M. Laclotre , Mme Orioli
- Le gardien : M. Saouli

1. Entretien avec M. Saouli suite à l'incident avec la société Engie.

2. Départ de M. Laclotre le 24/11. Arrivée d' un nouveau gestionnaire le 02/01/24.
La transition sera effectuée par Mme Amanda Maximin.

3. Point sur les travaux :

→ **Changement des tuyaux :**

3.1. L'entreprise Chabannat a été missionnée pour **le changement des fontes du vide sanitaire** (ordre de service passé). Nous sommes en attente du planning.
Le dossier sera suivi par M. Chambert. Un rendez-vous un mois avant le début des travaux est prévu avec la société.

3.2 . Réfection du réseau horizontal situé au dessus du hall d'entrée.

Ces travaux sont suivis par un architecte, M. Nguyen.

Il faudra démonter le faux plafond et les luminaires du rez de dalle.

Le changement des tuyaux s'effectuera la nuit.

Une intervention similaire avait eu lieu il y a une quinzaine d'années pour le changement des tuyaux de petits diamètres. Aujourd'hui, sont concernés les tuyaux de gros diamètres.
La durée des travaux est estimée à un minimum de 3 semaines.

→ **Les diffuseurs sonores**

3.3 La coordinatrice SSI est en train d'établir le cahiers des charges. Les capteurs seront installés dans les parties communes.

Nous sommes en attente de la planification, les travaux devraient être effectués début 2024.

→ **Les façades**

3.4 L'audit des façades a été réalisé (*en avance sur la date prévue, en raison d'une chute de matériau cet été*).

Les éléments en risque de chute immédiate ont été enlevés cet été (purge des façades).

Nous sommes dans l'attente du devis des cordistes pour la réfection des 4 façades : piocher les matériaux instables, ouvrir les fissures puis les reboucher.

→ **Peinture**

3.5 Des travaux de réfection de certaines peintures sont prévus (30ème, 31ème, escaliers...)
Le budget a été voté en AG. Appel de fonds prévu en décembre.

→ Caméra

3.6 Installation d'une caméra dans le local du tri sélectif: le devis est en cours. Nécessité de changer l'enregistreur dont la capacité de stockage est insuffisante.

4. Charges

Le CS et le syndic réfléchissent sur l'inflation des charges et sur les comptes de la copropriété. Le compte « Provisions Travaux » n'est plus alimenté depuis 5 ans, il est aujourd'hui épuisé. Réflexion sur la possibilité de créer un compte épargne qui s'y substituerait, à côté du compte ALUR obligatoire, plus souple dans son utilisation.

A la prochaine AG, un plan pluriannuel de travaux sera voté ce qui permettra de piocher sur le compte « Fonds Travaux » ALUR sur lequel des versements sont actuellement faits (5 % du montant du budget annuel) mais que nous ne pouvons pas utiliser sans plan pluriannuel de travaux.

D'importants travaux (*dont la rénovation du toit terrasse*) vont devoir être entrepris rapidement (dans les 2 à 4 ans).

5. L' ASLO

Le mandat de M. Autebert arrive à terme en décembre prochain, il ne souhaite pas le renouveler, A la prochaine réunion du CS , 2 administrateurs et 2 suppléants devront être désignés (mandat de 3 ans).

La prochaine réunion du conseil syndical aura lieu le 14 novembre à 18h30.

Vous pouvez retrouver ce compte-rendu sur le site de la tour : tour-athenes.info