

CONSEIL SYNDICAL SECONDAIRE

Réunion du lundi 11 mars 2019

Présents :

Régine Beraud
Isabelle Praly
Catherine Rorato
Jean-Loup Charrier
Eric Blanchet
Olivier Cottret - Foncia

Invités :

F. Harlé

- Sécurité Incendie

Suite à une demande d'information de copropriétaires, le conseil syndical décide de demander l'avis du bureau de prévention de la brigade de Sapeurs Pompiers de Paris sur les points suivants :

- utilisation de la toiture en cas d'incendie comme zone de refuge.
- la grande échelle des pompiers permet-elle d'intervenir au 17ème étage.

- Devis SEBI – Blocs de secours autonome – Eclairage des escaliers de secours

Actualisation du devis pour la mise en place de blocs autonomes d'éclairage de secours dans les escaliers. Cette proposition est assujettie au traitement de la question du groupe électrogène par le syndicat principal. Il faut prévoir 8500€ TTC par escalier. Ces améliorations peuvent être présent sur le budget fond de travaux.

- Vitrage Privatif

Pour répondre à la demande de copropriétaire, qui demande au conseil syndical de pouvoir établir un cahier des charges et une estimation des coûts.

Le conseil syndical secondaire s'occupe de ce dossier d'appel d'offres pour le projet d'installation doubles vitrages, même si relatif à des parties privatives, et compte tenu de sa complexité technique, un prestataire spécialisé a été contacté (Charles Costa) le descriptif est en cours d'élaboration (protocole joints amiantés).

RAPPEL :

Lorsqu'un copropriétaire veut ou doit changer un vitrage, il doit, conformément au règlement de copropriété, en informer le syndic afin d'une part de vérifier que cela ne modifie pas l'harmonie de l'immeuble et d'autre part de vérifier que les modalités techniques d'exécution respectent la sécurité des résidents. Compte tenu qu'il y a une suspicion que certains mastics de fixation des vitrages comprennent de l'amiante, sans danger tant qu'ils sont protégés par la pare-close aluminium, la protection réglementaire devra être mise en place lors de leur enlèvement.

A ce titre il devra fournir au syndic des documents garantissant le produit posé, sa fiche technique, sa performance énergétique, son fabricant ainsi que le protocole de désamiantage précis, prévu par l'entreprise qui réalisera la pose du vitrage.

- Dossier Eau de Paris

Suite au commandement à payer, le conseil syndical valide la facture de 84 865€ à régler à Eau de Paris. Ce règlement n'aura pas d'incidence sur les charges, car Foncia a provisionné la somme depuis 2017.

Néanmoins il est demandé au syndic d'envoyer en recommandé une lettre réclamant la réponse aux questions posées sur le dysfonctionnement du compteur général d'eau.

- Bilan équilibrage vannes palières - Dalkia

Le syndic demandera à LH conseil d'établir un bilan de cet équilibrage et matière d'économie de chauffage et d'énergie.

Une modification de l'objectif de température à 19°C de moyenne au lieu de 20°C, en conformité avec le Code de l'énergie - Article R241-26 a été envisagée par certains membres du conseil syndical (C.Rorato).

Il est demandé au syndic de relancer Dalkia pour étudier la possibilité d'anticiper les besoins à la hausse ou à la baisse du chauffage en fonction de la météo.

- Contrat de nettoyage EDRA

Suite à la résiliation à titre conservatoire de la part d'EDRA de son contrat de nettoyage, le conseil syndical décide de réaliser un appel d'offres. Il est demandé au syndic de contacter la société GSF et 2 autres entreprises.

- Comptes de la copropriété

Etude et analyse du tableau de bord de gestion de la copropriété.

75% des charges ont été appelées. Le montant des impayés représentent 4% du budget soit 47 670€. Ils concernent 48 copropriétaires.

Le conseil syndical demande au syndic une extrême vigilance sur certains dossiers pour éviter tout dérapage et de recourir aux moyens à sa disposition pour le recouvrement des charges, y compris l'assignation pour quelques dossiers.

La trésorerie est bonne avec un solde positif de 106 187€.

- Apparition d'humidité dans un logement - Bat A

Le syndic a fait intervenir un cabinet d'architectes, EPAE, dont le diagnostic et conclusions sont :

« Il est fort probable que les joints de menuiseries de l'étage supérieur soient HS et engendrent des infiltrations à l'étage inférieur. (Il est possible que d'autres copropriétaires subissent ce même type de dommages).

Il apparait clairement que le logement subit des infiltrations par façade dû à la vétusté des joints mastic et des menuiseries en générale. Les joints de vitrage et de menuiserie ne remplissent plus leur fonction et sont des entrées d'eau potentielles.

Lors d'intempéries l'eau de pluie s'infiltré par ces joints et habillages dégradant le logement. »

Ils préconisent à l'ensemble de la copropriété de réaliser le ravalement de la façade sous 3 à 5 ans.

- Questions diverses

Nettoyage des coffrages lumineux des portes palières :

Le conseil syndical demande à Capalix de réaliser un test au 16ème étage du bat C. Si le test est concluant un devis sera demandé.

La réunion se termine à 19h30.

Les prochaines réunions auront lieu les : Mercredi 17 avril à 17h
Mardi 14 mai à 18h

Tous les comptes rendus du conseil sont consultables sur le site :
www.mouchotte.eu

