# CONSEIL SYNDICAL DU 19 12 2023

Prochain conseil :
Le 08 Janvier 2024 et le 06 Février 2024

**Membres présents :**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Léa BONILLA | ☒ | Brigitte CHICAL | ☒ | Marie DUJARDIN | ☒ | Isabelle MAZIN | ☒ |
| Françoise ANENTO | ☒ | Patrick HENRY | ex | Françoise FOURIER | ☒ | Michelle MENI | ex |
| Christiane BERTRAND | ☒ | Gilles DE CONINCK | ☒ | Jean LECUYER | ☒ | | |
| Annik CHARPENTIER | ☒ | Laurence DEJUST | ex | Michel GUILLOU | ☒ | Bernard ROPA | ☒ |
| Stéphane BRIBARD | ☒ | Mauricette PORTEMANN | ☒ | Flavien DAREAU | ☒ | Jérome RAVIER | ☒ |
| Alain SCHAAF | ☒ | Melissa DORSAMY | ☒ | Martine LIOTARD | ☒ | Pascal CHAINEAUX | ☒ |

1. **Présentation par l'architecte de la résidence (l'Atelier PIQUERAS) au conseil syndical, de l'état des lieux du bâtiment B réalisé par ses soins.**

Monsieur Piqueras indique au conseil syndical que le bâtiment est globalement sain mais il met en évidence un certain nombre de points à reprendre avec un degré de priorité divers.
Il sera transmis prochainement une note de synthèse détaillée afin d'orienter la copropriété sur les différents travaux à engager.

2. **Point d'information sur les désordres rencontrés sur la façade du bâtiment B**

À la suite d'un effritement de la maçonnerie dans la chaussette située sur la façade rue et cour, le syndic a missionné l'architecte pour le suivi de ces désordres qui propose 2 solutions :

- Mise en place des filets de protections
- Reprise des désordres en purgeant les zones très localisées, en passivant les fers et en reprenant l'enrobage.

Après avoir pris connaissance des archives de la résidence, il est constaté qu'au moins 2 opérations de ce type ont déjà été réalisées depuis la construction de l'immeuble.
L'architecte indique au conseil syndical les raisons qui pourraient être à l'origine de ces désordres.
Une analyse physico-chimique du béton va être réalisée et le prochain conseil syndical se positionnera sur la position à adopter pour la mise en sécurité où la remise en état des désordres.

3. **Point d'information sur la réfection du poste de sécurité**

L'architecte de l'immeuble a présenté le projet de rénovation du poste de sécurité.
Le cahier des charges va être réalisé dans le courant du mois de Janvier avec consultation des entreprises en suivant.
Les travaux seront présentés lors de la prochaine Assemblée Générale.
Après plusieurs mois de négociation avec l'assurance de l'immeuble, il a été obtenu une indemnité de 20k€.

4. **Point d'information sur le remplacement des vitrages**

L'Assemblée Générale a voté le remplacement des vitrages de l'ensemble du centre sportifs.
Au cours du mois de Décembre 2023, la société Negro, qui avait été retenue pour les travaux a transmis ces plans d'exécution qui ont été soumis à l'architecte pour validation.

Pour donner suite au constat d'état des lieux de l'enveloppe du bâtiment au niveau 26ème et 27ème étage, il est constaté différents désordres (oxydations des fers/ d'effritement des maçonneries/ infiltrations d'eau…)
L'architecte précise qu'il est impératif de déterminer les détails techniques de reprise des maçonneries et de la ventilation du centre avant l'installation des nouvelles menuiseries.
Une étude va être rapidement menée afin d'avoir une vision globale et permettre l'installation des menuiseries et phaser les travaux futurs.

Les travaux de remplacement des vitrages est reporté au dernier trimestre 2024.

5. **Devis électricien**

Il est proposé le tirage d'un câble Ethernet entre le poste de sécurité et la bibliothèque pour un montant de 1364 euros TTC.

**Décision : Accord à l'unanimité des membres présents**

FONCIA

## 6. Point d'information sur la réunion avec le mandataire sécurité

- *Demande de dérogation de mise en place du désenfumage dans les sas des parkings et la galerie*

Une demande de dérogation pour la mise en place d'un désenfumage mécanique dans les sas des parking et la galerie avait été transmise à la préfecture de police.
Cette dernière demande des pièces complémentaires et des mesures de précaution à prendre puisqu'il n'y a pas de désenfumage dans ces locaux qui le nécessiterait.

Il va être proposé d'installer un détecteur de fumée afin que le poste de sécurité soit directement informé en cas de sinistre. Nous rappellerons qu'il existe des têtes d'extinction automatique en cas d'incendie.

- *Dossier de désenfumage du bâtiment B*

À la suite des travaux réalisés, de nouvelles mesures de désenfumage ont été réalisées et ces dernières se rapprochent des normes actuelles.
Le dossier est en cours de finalisation par le mandataire de sécurité pour approbation de la prochaine commission de sécurité.

- *Travaux d'installation de la porte Jean Jaurès*

Un point a été réalisé sur ce dossier concernant les modalités de déclaration de cet ensemble qui ne possède pas de classement mais qui accueille du public.
Une autorisation de travaux va être directement déposée par le syndic en préfecture.
Dès approbation de cette dernière, un planning pourra être défini.

## 7. Ménage de la résidence

Il est décidé de procéder rapidement à la rédaction d'un nouveau cahier des charges des prestations de ménage de l'ensemble de la résidence et de mettre en concurrence le contrat actuel.

## 8. Remplacement des luminaires

Il est décidé d'acquérir un stock de luminaires afin de permettre le remplacement des luminaires dans un délai plus rapide qu'actuellement. A date, le remplacement était réalisé par une société extérieure qui intervenait qu'à partir d'un certain nombre de luminaire à remplacer.

## 9. Travaux de remplacement des ascenseurs du bâtiment B

Suite à la dernière Assemblée Générale, le syndic a passé commande à la société KONE pour la modernisation des Ascenseurs.
Les ascenseurs seront rénovés les uns après les autres (1 seul ascenseur arrêté pendant la durée des travaux) et débuteront à partir du mois de Février 2024 pour une durée de 16 mois.
Au cours du mois de Février 2024, il sera réalisée la séparation de la gaine et le remplacement de l'ascenseur impair
L'ascenseur impair Gauche sera rénové avec une période d'immobilisation de 2 mois (Mars et Avril)
L'ascenseur impair Droite sera rénové pendant la période du mois de Mai/juin2024.

## 10. Curage des siphons de sol du parking et des fosses de relevage

Une proposition de la société Hydrosonic, qui réalise l'entretien des canalisations de l'immeuble a été réceptionnée pour un budget de 12k€. Cet entretien va être nécessaire car la dernière opération de nettoyage a été réalisée en 2017. À la vue du montant, une mise en concurrence est effectuée.

## 11. Contrat d'électricité :

Le syndic a mis en concurrence le contrat d'électricité forte puissance qui prend fin au 31 03 de chaque année. Pour l'exercice 2024, le montant de la fourniture d'électricité disposera d'une baisse importante par rapport à 2023.

## 12. Carré pompiers :

FONCIA va relancer le serrurier pour l'installation d'un carré pompiers sur les portes des escaliers du bâtiment B. (RDC et +1)

## 13. Contrat de désinsectisation :

Le contrat de désinsectisation de la résidence va être revu avec l'entreprise en charge de la maintenance.

## 14. Saunas :

Le syndic va demander au prestataire une révision des saunas et en particulier le four du sauna femme.