

CONSEIL SYNDICAL DU 06 02 2024

Prochains conseils :

le 06 Mars 2024, le 02 Avril 2024 et le 24 Avril 2024

Membres présents :

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

1. Organisation de la prochaine Assemblée Générale

La prochaine Assemblée Générale se tiendra le 30 Mai 2024 à 18H00

2. Traitement des caniveaux et des fosses du parking

Il a été étudié le curage des fosses du parking et des caniveaux. 2 offres ont été transmises au conseil syndical. Le syndic va solliciter les 2 entreprises pour demander une remise commerciale et sélectionner le moins disant.

Décision adoptée à l'unanimité des présents

3. Point d'information sur l'assignation de la SCI SHOP INVEST

À la suite du refus de la dernière Assemblée Générale d'autoriser la SCI SHOP INVEST d'installer des climatiseurs sur la toiture du bâtiment A3, la SCI SHOP INVEST a assigné la copropriété.

Le syndic a confié la défense du syndicat à son conseil et va préparer la défense du syndicat.

4. Modification du règlement de copropriété

La copropriété a décidé lors de la dernière Assemblée Générale ordinaire de confier à un géomètre expert la réalisation d'un modificatif de règlement de copropriété pour la création des lots liés aux locaux VO dans le bâtiment A et au logement des gardiens. Le syndic présentera lors du prochain conseil un devis dans ce sens.

5. Contrat extincteurs

Foncia a négocié un nouvel accord-cadre avec la société Bouvier (Groupe Bati Santé) ce qui permet de diminuer de 45% le montant du remplacement des extincteurs arrivés à terme.

Pour mémoire, obligation de recharger les extincteurs tous les 5 ans et remplacement tous les 10 ans.

6. Placement des fonds

Le syndic confirme que le montant des comptes travaux est placé sur un livret A et livret B.

7. Bilan de la commission Espaces verts

Un point est réalisé en séance et le rapport sera affiché.

8. Appel d'offre ménage

Le cahier des charges a été travaillé par le groupe de travail et une consultation de 5 entreprises est en cours.

Le contrat actuel avec la société SAMSIC a été résilié au 01 04 2024.

9. Optimisation de l'utilisation des petits locaux de la copropriété

Demande de récupérer et vider le local situé à proximité des triplex parking avec suppression du WC et de la cloison pour l'utiliser comme local de stockage pour la copropriété.

Résolution adoptée à la majorité des présents. CONTRE : BERTRAND

10. Analyse par un avocat du règlement de copropriété concernant les dispositions d'utilisation des parties communes

Il est proposé lors du présent conseil de demander l'avis à un avocat spécialisé en droit de copropriété concernant les dispositions d'utilisation des parties communes et notamment l'article 10.

Décision adoptée à la majorité des présents. ABSTENTION : BONILLA DORSAMY

11. Matériel internet bibliothèque

Suite à l'installation du câble internet de liaison entre le poste de sécurité et la bibliothèque, il reste à installer une borne wifi qui sera mise en place par Michel Guillou

12. 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. Le syndic attend la proposition de la société CDGS qui sera présentée lors du prochain conseil.

13. Date du vide Grenier

Le prochain vide-grenier sera organisé le Samedi 25 Mai 2024

14. Proposition de représentation de pièce de théâtre en extérieur (demande d'une résidente)

Une résidente a sollicité une autorisation pour une représentation de pièce de théâtre en extérieur (Jardin d'enfants) à une date qui reste à fixer.

Décision adoptée à l'unanimité des présents

15. Proposition d'annexer le guide travaux à l'état daté édité par Foncia et remis par le notaire lors des acquisitions.

Il est proposé que le guide travaux soit annexé aux documents envoyés par FONCIA lors d'une mutation ce qui permettrait au copropriétaire acquéreur de connaître les modalités/règles à respecter lors de la rénovation des appartements.

Décision adoptée à l'unanimité des présents

Pour mémoire :

1. 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 parkings 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.

2. 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 débiteront à partir du mois de Février 2024 pour une durée de 16 mois.

Au cours du mois de Février 2024, il sera réalisé 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/juin 2024.

3. Point d'information sur le remplacement des vitrages

L'Assemblée Générale a voté le remplacement des vitrages de l'ensemble du centre sportif.

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 26^{ème} et 27^{ème} 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 sont reportés au dernier trimestre 2024.