

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DE CS EN DATE DU 14.12.17 :

En présence de : Mme NEHAM, Mme MAAIZATE, Mme COMBAZ, M.BORKER, M.JEULIN LAGARRIGUE, M. MALHERBE, M.MATSAKIS, Mme BLOCIER, M.JACQUIN.

M.BOULAN (Superviseur - G2S).

M.BARBIER (Syndic-Cabinet CREDASSUR)

M.ANGEL, Mme ANGEL (Architectes).

Excusés : Mme KUZORD, Mme NOËL, Mme RUELLAN, M.BOUILLON.

RAVALEMENT :

1) Point sur l'avancée du calendrier avec M. Angel :

M.Angel et Mme Angel présents en séance font un état de l'avancée de leurs études sur le dossier de ravalement des façades. Ainsi, 22% des balcons ont été visités dans différents types d'appartements et sur les 4 façades. Les différentes dégradations existantes sur la façade (fissures, éclats béton....) ont donc pu être constatées et sont expliquées en séance.

Le diagnostic amiante façade a été effectué par la société DCE. Et la présence d'amiante dans les enduits de façade a été détectée à plusieurs endroits. En conséquence, un maître d'œuvre amiante sera désigné. De plus, une rencontre sera organisée entre l'architecte M. ANGEL et le mandataire de sécurité.

Un coordonnateur SPS devra également être mandaté pour la phase études puis pour le suivi de chantier. Trois devis ont été reçus et seront transmis au CS pour prise de décision.

SECURITÉ-TRAVAUX

2) Point sur l'exécution des travaux lancés ou en attente et tableau de suivi de travaux : Le dernier suivi hebdomadaire a été transmis au CS en date du 11.12.17.

2-0 : Point sur la rénovation PC: Les travaux du lot peinture et revêtement ont été réceptionnés le 29.11 avec la société NALL BAT et le CS. La société DUCROIZET doit intervenir le 18.12 pour la pose du coffrage et des armoires à clef. Il reste en attente la pose du boîtier de report d'alarme des bureaux par la société SLTE. Par ailleurs, il a été demandé à la société DUCROIZET un devis pour la pose d'un plan incliné à l'entrée.

2-1 : Compteurs Linky EDF : Le syndic a conseillé par mails du 23.11 et du 13.12 d'attendre les informations à venir sur cette question avant d'autoriser ENEDIS à poser ces nouveaux compteurs communicants. Une affiche sera posée par le CS en parties communes pour rappeler le principe de précaution à adopter pour tous les résidents.

2-2 : Pose antidérapant escalier : Les solutions mises en place (peinture résine) ne donnent pas satisfaction et une solution plus pérenne est recherchée.

2-3 : Dossier GRDF parking : Aucune réponse suite au dernier courrier LRAR du syndic en date du 09.11 et reçu le 13.11. Un nouveau courrier a été transmis le 11.12 par LRAR. Pour des raisons de sécurité, et suite aux inondations en parking, il est demandé au syndic de faire établir un constat d'huissier avec photos de ces désordres, en l'absence de réponse de GRDF.

2-4 : Point sur la barrière parking : La commande a été passée à la société DAFFY qui doit intervenir pour sceller la borne côté entrée, dès que les conditions météo le permettront (températures supérieures à 5° C pendant 24h).

2-5 : Pose des poignées de portes plus adaptées sur les portes coupe-feu entre le parking et les couloirs du sous-sol : Les Travaux seront réalisés par la société SERRURERIE D'ABBEVILLE (bâton de maréchal plat pour prévoir le passage des conteneurs à O.M.).

2-6: Point sur les travaux de la grille d'entrée: Suite au passage de la société ACSH ayant effectué la réparation de l'électro aimant en partie haute, il a été demandé à la Serrurerie d'Abbeville de remplacer les rondelles situées en partie basse des paumelles.

2-7: Point sur la réparation des fuites chez E2C. Les travaux sont en cours depuis le 12.12 par la société HSE conformément à la commande faite selon le devis pour un montant de 6980 € (options 3 réfection complète). Les travaux devraient être terminés autour du 20.12.

2-8 : Amélioration de l'éclairage du hall (couleur plus chaude) : La société Cotelle est intervenue pour la pose de lampe de 2000k (4ème test). Ce test ne répond pas aux attentes (trop lumineux).

2-9: Point sur le remplacement des poubelles du hall : 3 corbeilles ont déjà été posées et la 4ème est en attente. Étudier la pose d'une casquette sur les poubelles.

2-10: Cage escalier côté Sud : La société NALL BAT a été consultée pour obtenir un devis de reprise en peinture partielle (2ème et 3ème étage) de la cage d'escalier côté Sud.

GESTION DE LA TOUR

3-1) Etat des comptes : Le syndic a transmis au président, par mail et en mains propres, un état des dépenses à jour, le dernier relevé de compte, le rapprochement bancaire, et le suivi de budget au 30.11.17.

3-2 : État des contentieux : Le syndic rend compte de l'évolution des différents dossiers contentieux de la résidence. Précisément, le syndic informe le CS que la vente judiciaire du studio C2 du 25ème étage a été faite le 23.11. Il y a lieu d'attendre la confirmation officielle de cette vente et la distribution du prix de vente pour que le SDC récupère les fonds qui lui sont dus (fin 2018). Trois autres dossiers sont en cours de règlement.

3-3) Point sur la surélévation : Un RDV s'est tenu en date du 08.12 chez Maître Lebatteux en présence du CS. Diverses approches des parties concernées (co-titulaire de la servitude, nouveaux propriétaires des locaux rue Jean Cottin) vont être réalisées pour étudier la faisabilité du projet.

PRÉSERVATION DE LA TOUR

4) Mur mitoyen : Le devis du géomètre expert Pierre BLOY pour l'établissement du décompte de mitoyenneté a été transmis en date du 13.12 au CS. Ce devis est d'un montant de 5 040 € TTC. Il est demandé au syndic deux autres devis comparatifs sur ce travail.

VIVRE ENSEMBLE

5) Campagne lutte contre les incivilités : La question du respect des règles d'hygiène élémentaires en matière de débarras des ordures ménagères demeure.

6) Point sur les squats et détritrus derrière les haies rue des Fillettes: point sur les devis jardecco manquants. Jardecco a été relancé encore le 11.12 et le 14.12. Le syndic devra joindre directement par téléphone le gérant.

7) Engorgements canalisations : Le syndic a interrogé DALKIA pour obtenir des solutions de maintenance préventive sur l'entretien des canalisations EU et EV. Un plan de recollement doit donc être proposé par DALKIA sur le réseau de ces évacuations (repérage et état des canalisations signalées).

Suite à l'analyse des origines des sinistres DDE sur les exercices 2016 et 2017, il sera demandé un devis de vérification des joints avant et après compteurs EF et ECS. Ainsi qu'un devis d'audit des canalisations d'alimentation EF et ECS dans la résidence.

8) Fourniture ECS aléatoire sur le réseau en partie haute : Le syndic va convoquer DALKIA et GIFFARD sur site.

9) Remplacement disjoncteur surpresseurs : Suite à la nécessité de remplacer le disjoncteur alimentant les trois nouvelles pompes du surpresseur incendie, le syndic informe le CS qu'il faudra couper l'électricité de toute la tour (éclairage paliers et escaliers, ascenseurs, parkings,...) pendant 1 heure (2 fois une demi-heure), et des dispositions de sécurité supplémentaires seront mises en place. Cette coupure sera faite le mardi 30.01 de 10h00 à 10h30 et de 15h00 à 15h30. Des affichages seront faits courant Janvier à ce sujet. Il sera également nécessaire de couper l'eau de toute la tour durant une journée (09h00-17h00) au mois de Février pour remplacer le disjoncteur du surpresseur sur le réseau habitation (date à convenir).

PROCHAIN REUNION DE CS : JEUDI 18 JANVIER À 19H30.

PERMANENCE DU SYNDIC : JEUDI 18 JANCIER DE 15H00 à 19H00