

COMPTE RENDU

Conseil Syndical BCD
La Croix du Sud

REUNION DU 31 MAI 2017



Participants : BENAICHA, CANELAS-DREZET, COTILLARD, DURAND, et PIERRE / Pour le Syndic: M. SUCHET

Absents excusés : Mme CASTEL et M. MIOT

Invités : VAUTRIN

Début de réunion: 19 h 30

Diffusion : CS, Syndic et Affichage



VIDE-ORDURES: Le CS a convoqué la société ISS pour les travaux de réparations des VO des Bâtiments COLI et DAURAT

ISS devra accéder dans 31 logements du bâtiment Coli et dans 20 logements du bâtiment Daurat. Un repérage sera organisé afin d'avoir un état exact de chaque logement.

Deux dates de passage seront programmées et un courrier individuel sera envoyé à chaque copropriétaire afin de programmer les accès. Ce repérage se fera dans la dernière semaine de juin.

Suite au manque d'étanchéité constaté dans les gaines techniques, une étude sera faite pour y remédier, afin d'empêcher par ce chemin, le passage des insectes. Un rebouchage des traversées, des évacuations d'eau et des amenées d'eau sera fait au niveau du 1er étage et éventuellement du 5ème étage. Cette solution sera faite dans un premier temps, courant juin, sur la colonne la plus infectée : la n°101 au 1^{er} et 5ème étage.

Cette colonne correspond au F2 du bâtiment Daurat, donnant sur la dalle centrale.

ISS a devisé cette opération à 704 euros TTC. Le conseil syndical souhaite connaître le détail de ce coût avant de le valider. ISS devra s'assurer de ne pas empêcher la dilatation naturelle des colonnes d'eau froide et d'eau chaude et permettre ainsi d'éviter les phénomènes de coup de bélier et des résonances dans les canalisations.

Michel PIERRE, avec l'aide du coordinateur, procédera au repérage du passage des gaines techniques et des colonnes VO au niveau des RDC.

RAMPE PARKING: Le Conseil, à l'unanimité, valide le choix de la société SGM. Le coût final est de 29 275,36€ euros TTC. Un planning des travaux va être communiqué.

AMIANTE: Au cours des travaux d'étanchéité des terrasses, de l'amiante a été détectée. L'évent des canalisations d'eaux usées et d'eaux vannes est composé d'amiante. Ces événements permettent d'évacuer les mauvaises odeurs. Ils sont situés dans les appartements F4 au dernier étage. 12 appartements sont concernés. Une étude va être faite par M. RAVEL, notre expert technique, pour chiffrer et planifier cette opération très lourde. Cette étude sera présentée à la prochaine Assemblée Générale. Le conseil souhaite connaître l'offre financière pour mener cette étude.

EXPERTISE JUDICIAIRE RAVALEMENT: Monsieur RAVEL fait état de son rapport. Afin de présenter un dossier finalisé pour les réparations des façades à l'expert judiciaire. La loi oblige à faire un diagnostic amiante.

Après avoir écouté les explications de Monsieur RAVEL sur la pertinence de ce diagnostic, le conseil valide le devis MANEXI pour le repérage amiante avant travaux à l'unanimité.

TABLEAU DE SUIVI DES ACTIONS (TSA): Le conseil décide de mettre en place un TSA. Cet outil permettra d'avoir un réel suivi de tous types de dysfonctionnements. Il permettra aussi de suivre les actions du Syndic dans tous les dossiers. Michel PIERRE est chargé de la mise à jour de ce TSA aidé par Joël COTILLARD. Une lecture de ce TSA sera faite au début de chaque réunion du Conseil.

FINANCES: Les dépenses s'élèveraient à environ 650 000€ pour un budget voté de 881 600€. Il reste 05 mois sur l'exercice. Une liste de questions sur le relevé général de dépenses a été envoyée au Syndic. Le conseil constate encore trop d'erreurs d'imputation ce qui démontre le manque de rigueur de la comptabilité d'IMMO.

CONTROLE QUINQUENNAL ASCENSEURS:

Le conseil syndical valide le devis SOCOTEC pour la réalisation du contrôle technique quinquennal.

COMPTE RENDU

Conseil Syndical BCD
La Croix du Sud

REUNION DU 31 MAI 2017



FLUCTUATION EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS): L'apparition et la généralisation des problèmes de fluctuation d'ECS semblent liés aux travaux de mise aux normes de la chaufferie en 2014. Un devis doit être validé au niveau de l'ASL ce qui résoudra normalement le problème.

CONTENTIEUX: Le montant des impayés s'élève à 160 000€. 04 copropriétaires totalisent à eux seuls 101 000€. Maître CANCIANI fournira pour le prochain Conseil un point sur les procédures en cours.

NETTOYAGE: Suite à la qualité inégale des prestations, un appel d'offres sera lancé en septembre 2017.

DIVERS: Un devis sera demandé par le syndic à Socotec pour une vérification des portes véhicules du parking.

ENVIRONNEMENT EXTERIEUR: Un état des bancs a été fait. Des devis de réparations sont en cours. Il sera demandé au régisseur d'être plus vigilant sur l'état du patrimoine relevant de l'ASL.

Le Conseil Syndical acte tout en la regrettant la démission de Mme MARQUANT.
Mme CANELAS-DREZET qui était suppléante devient titulaire.

Fin de réunion : 22 h 00
LE CONSEIL SYNDICAL BCD