

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 17 SEPTEMBRE 2024

Présents : *Ms Freville, Parodi, Reibell, Terrage, Wachker ; Excusés : Mmes Lebatard, Tellier ; Le Roy.*

ORDRE DU JOUR : Nous abordons l'année 2024/2025 sans qu'il y soit envisagé de gros travaux à programmer à la prochaine AG ; exceptionnel depuis 10 ans.

Ce qui devrait nous permettre de souffler, en économisant du temps que l'on va consacrer à bien stabiliser tous les points d'AG qui ne sont pas finalisés.

I Points d'AG à finaliser ou à faire avancer :

AG 2019 : **Installation d'un système de VMC hygroréglable de type B (bouches VMC, prise de d'air et barre de seuil) Points 39 et 40.** (depuis le dernier CS du 14 - voir compte rendu - pas de relance de l'administrateur).

AG 2020 : **Modernisation des ascenseurs de Plateau points 27,28,29 et 30 ;** Il faut absolument en finir avec la modernisation des ascenseurs et voir vraiment ce qui bloque au niveau des boîtes à boutons (cela paraît incroyable...).

AG 2024 : **Point 23 ; Aménagement d'un espace vélo au – 1 du parking –** M Reibell poursuit son étude sur le prototype pour le rangement et sur les aides éventuelles au niveau du financement.

Points ; 24, 25,26 et 27 ; Rénovation/modernisation de la chaufferie collective. Réception du chantier prévu le 24 septembre. Visiblement l'opération s'est déroulée correctement sans trop de gêne au niveau des coupures d'eau en particulier l'eau chaude. Lors de cette réception nous reprendrons le dossier, par exemple il n'y a pas eu recours à de la maçonnerie comme prévu ce qui pourrait financer la peinture du sol que nous validons – voir tableau ci-dessous.

Point 30 ; Aile Plateau. Remplacement des fenêtres privatives d'appartement. Le conseil souhaite ardemment qu'une prise de conscience des copropriétaires et bailleurs soit renouvelée par un courrier du syndic sur ce sujet (souhait déjà exprimé au CS du 14 mai) avant d'attendre des mesures coercitives qui seront proposées au vote à la prochaine AG. A peine la moitié des lots ont des fenêtres double vitrages (en gros 70/150 lots). N'oublions pas que nos charges de chauffage sont communes, tout le monde doit participer à l'effort des économies possibles.

Point 32 ; Gestion courante ; suggestion des copropriétaires

- Au 30 rue du Plateau, dans le couloir du 2^{ème} étage, les piquages du radiateur qui a été déposé car fuyard seront retirés et la peinture reprise – la demande de devis a été faite dès le 14 mai- pas de retour des entreprises sollicitées donc relance du syndic.
- Le syndic est intervenu auprès du propriétaire de l'hôtel rue Hassard pour lui faire part des plaintes des copropriétaires concernant le bruit de fonctionnement du groupe ventilation installé sur la toiture. M Reibell a proposé une solution pour résoudre le problème, visiblement sans adhésion du responsable à ce jour. Si nous n'avons pas d'avancée sur le sujet, il faut envisager une demande auprès de la mairie de Paris pour faire mesurer et constater les nuisances.

II Affaires courantes hors AG :

3 rue Hassard : Le conseil s'étonne que la façade de l'école des Fleuristes ait été complètement changée au niveau de sa présentation sans information au niveau de la copropriété d'autant que l'AG se tenait dans ses locaux.

5 rue Hassard : Beaucoup de problèmes de fuites d'eau sont constatées impactant aussi l'école des Fleuristes. Visiblement après constat, le problème est dans les mains des différents assureurs. Nous attendons les rapports d'expertise pour savoir si la copropriété est concernée par les dégâts occasionnés.

7 rue Hassard : Pour l'appartement de M et Mme Archiéri, les travaux prévus ont été faits, mais hélas dès qu'il y a eu des pluies importantes, à nouveau des traces d'humidité. Le problème est entièrement à reprendre au niveau des terrasses par Axe-Etanchéité.

Parties communes en particulier accès caves, parkings, sorties ascenseur du 26 aux niveaux sous-sols : Pour ces parties décrites, sans éclairage c'est le noir complet, il serait nécessaire vu la vétusté des interrupteurs d'inventorier tous ceux dont l'éclairage visuel de leur présence est défectueux afin de les changer.

III Devis/factures

Description	Devis/factures	Avis	Observations
Mise en peinture du sol et des socles en chaufferie	FULGONI Devis n° DR24093075-A1 du 03/09/24 d'un montant 3080€ TTC	Mise en attente	Décision à prendre à la réception du chantier prévu mardi 24/09/24
Désinsectisation nid de guêpes au 26 rue Plateau 4 ^{ème} étage	TECHNO Hygiène Facture n° OP/1919223 du 23/08/24 d'un montant de 184.8€ TTC	Oui	Incontournable
Remplacement de la gardienne – congé du 07/10/24 au 26/10/24	LuZnet Devis n° 24-214 du 13/09/24 d'un montant de 2400€ TTC.	Oui	Incontournable
Au 5 Hassard Cage d'escalier suite dégât des eaux et RDC, faux plafond 1 ^{er} étage	Alliance BAT devis n° 2024-113 du 17/09/24 d'un montant total de 3986.77€ (devis retenu pour donner suite aux 2 autres présentés aux assureurs, celui-ci est financièrement couvert par l'indemnisation)	Oui	Reprise enduit, pose de plaques et peinture...

Le prochain CS est programmé jeudi 14 novembre 2024 à 19h.

Le rédacteur Christian Terrage