

# Réunion du conseil syndical

## Lundi 02/11/2015

**Présents :** MMmes Pons,  
MM Joubert, Laout, Sous, Van Poecke, Dieu, Walter, Emonard, Vial,  
Fauvet, Genevois.

**Invités :** M Ladreyt (Gardien)

**Excusée :** Mmes Beaune, Schulz

### **Bilan sur la mise en œuvre des travaux dans la copropriété**

Le bilan des derniers chantiers nous amène à repenser la méthodologie de gestion des travaux, depuis les appels d'offre jusqu'à la réception des travaux avec les étapes cruciales du démarrage et du suivi qualité dans la réalisation.

La passation de marchés doit reposer sur l'obtention d'information beaucoup plus claires concernant non seulement la nature des produits utilisés, mais également sur les moyens techniques, humains, matériels, qui seront mis en œuvre, sur l'implication de l'entreprise sollicitée ainsi que sur l'appel à d'éventuels sous traitants et sur la détermination claire des responsabilités qui en découlent pour l'entreprise appelante.

Un document de synthèse visant à aider l'encadrement par le CS des chantiers futurs sera réalisé par un petit groupe de volontaires sous la responsabilité de la commission travaux.

### **Audit énergétique :**

La mise en place des éléments de mesure pour l'échantillon de logements retenus pour l'étude s'est réalisée comme prévu (fin le vendredi 30/11) sauf pour un appartement du 32, qui sera remplacé par celui de Mme Lebast. La qualité de l'intervention est à noter.

Les mesures individuelles dans les logements tests seront prolongées de deux semaines pour que la période mesure englobe une période plus froide.

### **Désembouage :**

De nombreux dysfonctionnements sont survenus durant les travaux et suite à la mauvaise qualité des actions sur le système de chauffages par la société sous-traitante mandatée par Thermofuel. Les pannes en cascade que les chaudières ont eu à subir sont directement imputables à la mauvaise utilisation qui en a été faite lors du désembouage.

L'appel par la société Thermofuel à une société tierce n'a pas été annoncé et l'encadrement des personnes intervenant, particulièrement au démarrage du chantier, qui aurait dû être – à minima – de fait, n'a pas été assuré.

Depuis ces travaux, l'une des chaudières a été plusieurs fois en panne, la production d'eau chaude sur-sollicitant alors la chaudière restante, avec le risque de dégradations successives brève échéance.

Les responsabilités devront être précisément établies et le coût des réparations discuté avec la société Thermofuel dont la responsabilité est clairement engagée.

Une réunion dans ce sens est proposée le jeudi 12/11 à 16h30.

D'autre part, des fuites constatées à certaines colonnes utilisées pour le désembouage devront être colmatées.

#### Problème de l'équilibrage des colonnes montantes :

L'équilibrage des colonnes avait été demandé lors de la commande du désembouage. La réponse sans suite de la société Thermofuel est un point sur lequel il nous faut statuer. Il sera clarifié lors de la réunion du 12/11.

La pose à venir des robinets thermostatiques et de la mesure individuelle de l'énergie consommée individuellement ne nécessite-t-elle pas de considérer ce problème avec attention au moins pour l'avenir ?

#### **Réfection des interphones :**

Le chantier a connu à ce jour de nombreux dysfonctionnements. Le personnel présent sur le chantier n'a pas pu ou su répondre au cahier des charges prévu, ni aux nombreuses sollicitations consécutives au mauvais montage d'une partie du matériel installé.

A ce jour, plusieurs installations restent non fonctionnelles, privant les résidents de l'usage de cet outil essentiel.

Les plaques de propreté n'ayant pas encore été posées, des infiltrations ont déjà eu lieu dans les dispositifs, rendant la lecture temporaire des noms délicate.

La platine posée pour l'allée 50 risque de poser de sérieux problème, l'espace alloué à l'inscription des noms étant clairement insuffisant pour la totalité des noms qui doivent y figurer.

Le bilan sera fait lors de la réunion chantiers du jeudi 12/11 à 15h30.

#### **Travaux divers :**

Fenêtres d'aération du 50 ne ferment plus. Il convient de les faire réparer.

Portillon au niveau du 32 : la question sera posée à la société ARES lors de la réunion du 12/11/2015.



**Comptes :**

L'exercice étant clos, la liste des comptes sera communiquée au plus vite à la commission comptes pour étude et vérification.

**Règlement intérieur :**

Suite à la mise à jour de ce règlement, un exemplaire sera donné pour chaque logement, et un affichage complémentaire sera fait dans les allées pour attirer l'attention des résidents sur la nécessité d'en prendre connaissance et de faire au mieux pour s'y conformer.

Les remarques et suggestions à propos de ce règlement sont recevables par le CS via la page contact du site.

Le règlement est visible sur le site dans la page vie pratique.

**Prochaine réunion: Lundi 07/12 à 18h30.**