

1 Mouvement des résidents en 2016

Départs	Arrivées
Mme FOUCHER gardienne	Mme MADLAING gardienne
HEDSPATH/PADOVANI	TERRIEN
VIVIER	DEJUNNEMANN
GRILLET	FILLAULT
DONATE	ZAGAD
MESNIGE	FERNANDEZ/ANDRE
SUHUBIETTE	TARNUS/ ROBERT

2 Conseil Syndical

- Les membres actuels du Conseil sont :
Messieurs Claude GEHIN, Bernard LHUILLIER, Yves MATHIS et Hubert MEFFRE
- La présidence du conseil est assurée collégalement
- Le C.S. se réunit tous les 15 jours généralement le mardi matin
- Vous pouvez joindre le CS soit par courrier dans la boîte à lettres du CS ou par mail (cs.biscaye@gmail.com)
- Nous invitons vivement de nouvelles personnes à rejoindre le Conseil Syndical.

3 Le chauffage et l'eau chaude

- Hiver 2015-2016 doux, pas de problèmes particuliers concernant le chauffage hormis les purges des radiateurs au 17° étage
- Nous rappelons que chaque année à la fin de la période de chauffe une campagne est menée pour que les résidents puissent faire effectuer les travaux privatifs sur les radiateurs (changement de té, de robinet, rinçage). Sauf urgence aucune intervention ne peut et ne doit se faire sur les radiateurs en période de chauffage
- A noter qu'en février 2017, suite à la négligence d'un copropriétaire qui n'a pas fait réaliser en temps voulu la maintenance nécessaire, des travaux ont été entrepris en urgence sur la colonne des T4. Cette intervention a entraîné des désordres et des désagréments sur le chauffage pendant plusieurs jours pour l'ensemble des copropriétaires de cette colonne et le CS
- Concernant la distribution d'eau chaude la température et le débit se sont montrés insuffisants pour les étages élevés des appartements T4. Une manchette a été prélevée sur l'arrivée d'eau chaude de cette colonne pour vérifier l'état des tuyaux, les vannes d'eau sanitaire ont été changées
Un sondage réalisé après cette dernière intervention semble montrer que tout est rentré dans l'ordre pour les T4.

4 Travaux réalisés pendant l'année 2016

- Réfection de la loge de la gardienne
- Test à la fluorescéine pour vérifier que dans les conduites d'évacuation, les eaux usées ne se mélangent pas avec les eaux pluviales
- Evacuation des épaves dans le local à vélos
- Remplacement des tuyaux externes enterrés qui relie la chaufferie à la sous-station par des conduites intérieures
- Mise en place des tubes à LED dans les garages permettant un éclairage sécurisé permanent
- Exploration par camera de la conduite d'évacuation des eaux usées au pied de la tour
- Mise en place des détecteurs de passage sur les paliers et dans les escaliers pour automatiser l'éclairage
- Remplacement de toutes les vannes d'eau sanitaire en pied de colonne
- Emondage des arbres et débroussaillage de sécurité
- Petits travaux de peinture, de serrurerie...
- Une convention a été signée avec une apicultrice pour l'installation de ruches

5 Changement de gardienne

- Mme Foucher a été placée en retraite, à sa demande, à compter du 1^{er} décembre 2015
- Un contrat temporaire lui a permis de poursuivre son activité et occuper la loge jusqu'au 31 janvier 2016
- Mme Madlaing, nouvelle gardienne, a assuré l'entretien de la Tour pendant le mois de février et a emménagé dans la loge le 1^{er} mars 2016 pour une période d'essai de 3 mois
- A l'issue de cette période d'essai, son contrat a été pérennisé

6 Travaux prévus en 2017

- Réfection du chemin d'accès aux caves (vote AG)
- Réfection des colonnes montantes pour l'eau sanitaire des appartements T4 (vote AG). Est-ce à faire suite au sondage réalisé pour les T4 ?
- Chemisage des canalisations des eaux usées en pied de tour (vote AG)
- Poursuite de la mise en place de l'éclairage automatisé au niveau de l'entresol et dans les couloirs des caves
- Curage des gaines des eaux usées pour les WC et la cuisine des appartements T5 côté bassin. Cette opération de curage des gaines d'évacuation des eaux usées sera étendue progressivement à toutes les colonnes de l'immeuble
- Poursuite de l'élagage des pins

- Réparation de l'œuvre d'art du bassin (difficultés pour trouver un chaudronnier compétent)
- Changement des persiennes de la loge
- Finalisation de l'audit énergétique de la tour (obligation légale au 31/12/2016).
En attente du rapport d'audit.

7 Budget.

- Provisions appelées pour l'exercice 2016 : 277 650 €
- Budget dépensé pour l'exercice 2016 : 219 203 €
- Cela fait apparaître un solde créditeur de 58 387 €
- Pour 2017 le budget provisionnel est le même que pour 2016 soit 277 650 €

8 Point sur les travaux réalisés récemment

- Le 13 et 14 mars 2017 l'entreprise SMA a procédé au curage hydraulique et mécanique des gaines d'évacuation des WC et cuisine pour les appartements T5 côté bassin. Malgré les soins apportés au cours du curage, de l'eau a été répandue dans une des caves de la copropriété.
- Toutes les gaines communes de la tour (17 conduites de gros diamètre pour les eaux usées, 29 tuyaux pour le chauffage, 12 tuyaux pour l'eau sanitaire) traversent certaines caves (parties privatives)
- Chacun doit être conscient des risques de fuite de ces canalisations
- De ce fait le stockage dans les caves d'articles craignant l'eau est à proscrire
- De plus les propriétaires de ces caves sont tenus de laisser l'accès à ces conduites pour que les techniciens puissent effectuer les inévitables opérations d'inspection et de réparation de ces conduites

8 Intervention de M. MATHIS en tant que représentant de la Tour X au conseil de l'ASL

- L'ASL s'est principalement attachée à réaliser les travaux d'entretien du parc et de la rénovation des canalisations d'eaux usées
- Par entretien du parc il y a le balayage des voies principales avec nettoyage et évacuation des déchets près des PAV, entretien des espaces verts le long de ces voies principales, remplacement d'un dos d'âne, remise en peinture de dents de requin et passages piétons, remplacement de panneaux de circulation
- La rénovation des canalisations s'est effectuée sur tout l'axe principal de l'entrée côté Lapin Blanc en bas du boulevard Vélasquez et jusqu'à l'Alcade. Le prolongement de cet axe principal est soumis au vote des AG des tours 9 et 10
- Je ne me représenterai plus à la présidence de l'ASL. Mais si vous l'acceptez je resterai encore 1 année comme représentant de la tour 10 afin de pouvoir passer le témoin, si elle le souhaite, à la nouvelle équipe.