

Cas pratique

Les travaux en toiture

L'humidité qui s'insère dans l'isolant polyuréthane diminue ses qualités thermiques

Toiture A,B,C

Il nous a été signalée une fuite de toiture en C des investigations sont en cours mais il faudra donc prévoir à moyen terme une réfection de cette toiture

Toiture D

Au cours d'une visite en vue d'un devis de réfection des joints de fractionnement des balcons l'étancheur a détecté une zone (coin Nord-Est) où le relevé semblait défaillant. Une intervention en garantie est intervenue par Rubéroïd qui s'est soldé par une réfection du relevé et pose d'aérateurs.

Le syndic fera faire une inspection en fin de garantie et les réparations nécessaires seront réalisées . Cependant il faudra prévoir une réfection dans les 5 ans.



Une mauvaise réalisation lors de la construction de l'immeuble en 1968 engendre de gros PB

Eaux pluviales en D

Après recherches et inspections caméra la cause probable des inondations des grands appartements en D est la détérioration des joints de la colonne pluviale. Pour réduire les coûts il a été choisi de faire une intervention par l'intérieur de l'appartement du 4^{ème} en zone privative.

Le passage du fioul au gaz (étape 1)

Nouvelle installation de chauffage

Nous avons eu avec le syndic dix réunions qui ont donné lieu à compte rendu fait par Le Maître d'Œuvre et son adjoint. La commande du poste de détente qui permet l'arrivée du gaz et son paiement à GrdF a eu lieu en mars pour une mise en place du raccordement au GN fin octobre ne laissant que très peu de temps pour faire les réglages!

La mairie de Boulogne n'a pas donné l'autorisation de travaux pendant Roland-Garros
Les soucis des multiples reports de délais de GrdF sont enfin derrière nous.

Les deux chaudières gaz ont été mises en marche le 4 novembre au soir un jour avant la date prévu (Voir note affichée par UGclim dans les 4 escaliers) mais aucun réglage sérieux n'a encore pu être effectués compte tenu du retard de GrdF On va maintenant pouvoir démonter l'ancienne chaudière fioul qui était laissé en place pour assurer la fonction ECS et le circuit chauffage que l'on a dû modifier dans l'urgence pour assurer la fonction chauffage. Merci Rolland Garros



Les travaux vont continuer pendant 3 semaines

Ces travaux en chaufferie (Nettoyage des lieux, bac de traitement des condensats, réglage des débits, flocage, dispositif de maintien en pression, isolation des tuyauteries en chaufferie, porte pare feu obligatoire et nouvelle cloison, peinture, neutralisation de la cuve fioul, ...) et également réalisation des cinq dossiers techniques comprenant tous les documents utiles : schéma hydraulique, documentation *ingénierie et services* des composants, notes de calcul, plans et documents relatifs à l'armoire de contrôle, plan de la chaufferie avec emplacement des sous-ensembles, plans et études annexe pour la réception. Une note sera envoyée par la suite par le syndic pour expliquer les mesures à faire et les améliorations que chacun d'entre vous pourraient éventuellement financer individuellement pour parfaire le dispositif. Nous vous demandons de signaler les défauts pendant cette période en envoyant un email ou un écrit au syndic.

Déterminations des critères de mise en route et d'arrêt du chauffage

Un débat va être engagé pour programmer convenablement les chaudières de telle sorte que l'arrêt et la mise en route du chauffage se fasse automatiquement sans intervention du syndic et du CS. Ceci en précisant les critères physiques quantifiés de mise en marche et d'arrêt du chauffage. (Température, hygrométrie, durée, nuages, ...) le double psychodrame annuel n'est plus de mise.

Fenêtres communes des escaliers et isolation

En C il n'y a pas de fenêtres, en D elles sont protégées par les balcons.

Sur les 10 fenêtres de A et de B :

La fenêtre de A5 est définitivement à remplacer et pour l'instant à condamner

La fenêtre de B5 est en mauvais état (la vitre a été remplacée 2 fois)

un grand nombre de ferrures sont cassées

Donc un remplacement global en rénovation double vitrage 4x16x4 est à prévoir.

Renouvellement du syndic

La loi Alur impose de mettre le syndic en concurrence. Cependant la loi n'indique pas par qui!

En tout état de cause ce ne peut être le syndic! Et le décret n'est pas paru!

Pour mettre en place cette nouvelle disposition nous vous demandons de nous indiquer vos critères pour une mise en concurrence efficace lors du prochain renouvellement.

Un tableau fixant les différents critères de choix sera préparé par le CS

Entretien des valves d'arrêt d'EF et EC dans les caves

Le CS a décidé de suivre les recommandations du syndic pour « souffler un peu » en ce qui concerne les investissements. Il est rappelé à cette occasion que cette décision implique que les robinets d'arrêt privatif situés dans les appartements doivent être en état de marche.

Pas besoin d'expliquer les conséquences qui résulterait de l'impossibilité de couper le circuit en amont particulièrement sur l'eau froide !

Encombrants

Nous vous rappelons que vous êtes responsable de vos encombrants jusqu'à leurs destruction finale ou au moins jusqu'à leurs ramassage par les services de GPSO.

Il est rappelé qu'une décharge gratuite est mise à disposition pour les habitants de Boulogne

Sur Issy les Moulineaux de l'autre côté du Pont de Billancourt traversant la Seine

Règlement de copropriété

Nous vous recommandons de le lire et de l'appliquer. Il serait utile de le mettre à jour.

Le CS