

Lettre de communication aux co-proprétaires – 25 Juin 2020

Cabinet Loiselet et Daigremeont

M. Patrick LUCAS vient du Cabinet CRAUNOT et fait de la gestion de copropriété depuis environ 25 ans (*maitrise d'œuvre des travaux, gestion de bureau*). Il a pour mission de reprendre en main la gestion de notre copropriété à la place de Mme NABTI, toujours en arrêt de maladie

Assurance (*plafond Limite Contractuelle d'Indemnité - LCI*):

La branche courtage de L&D a enfin indiqué ce qu'il en serait d'un relèvement de la LCI (*supplément de prime de 22.670 € pour un plafond porté à 80M €*) mais ce coût est considéré comme très élevé. Deux questions se posent : quelle est la norme de garantie pour une copropriété comme la nôtre ; la branche courtage de Loiselet est-elle en mesure de proposer par écrit une LCI portée à 100M€ et à quel coût ?

Travaux :

- **Effectués :** l'entrée du parking, le hall d'entrée du 67 ;
- **En cours ou à prévoir :**
 - Devis en attente sur plusieurs travaux (cf ci-dessous) ;
 - Lors de sa visite, l'expert judiciaire, M. ARDON, a attiré notre attention sur la nécessité de pose de couvertines sur nos balcons, côté boulevard, en raison du risque de chute de morceaux de ciment ou pierre ;
 - Armoire électrique : elle est d'une part "fatiguée" mais également totalement occupée d'où surchauffe alors que l'on doit avoir une disponibilité de 30%. M. FOUBERT a déjà un devis (≈19.000€) mais difficulté pour obtenir des devis d'électriciens car généralement ceux-ci refusent d'intervenir dans une chaufferie

Parking:

- **Revêtement :** M. LUCAS a reçu un devis en trois parties :
 - Les sols (*2.825m²*) = 155.092 € HT;
 - Les plafonds (*3.200m²*) = 52.000 € HT;
 - Les murs (*8.000m²*) = 129.000 € HT;Soit un total si toutes options retenues de **369.701€TTC** (*TVA à 10%*). Le service juridique de L&D devra vérifier à la charge de qui seraient ces travaux (*titulaires des seuls parkings ou toute la copropriété*).
- **Extraction d'air:** Nous souhaitons étudier deux options: une ventilation simple et une extraction incendie. Or la réglementation actuelle nous obligerait à installer un désenfumage. Le parking dispose d'une ventilation naturelle qui fonctionne et les conduits actuels sont réutilisables. Deux systèmes de mise en route sont envisageables : sur minuteur ou sur détecteur de CO/NO. Coût : ventilation de base : 45.000 € HT, option détection CO / NO = 10.000 € HT auxquels il faut rajouter la consommation d'électricité (environ 5.000 €/an), la maintenance (7 à 9%/an) et l'impact de nuisance sonore. D'une manière plus globale, M. LUCAS suggère que l'on accorde une priorité aux travaux relatifs aux sols dont l'impact sera bien plus bénéfique que le renouvellement d'air.

Que ce soit pour le revêtement des sols ou l'extraction d'air, trois devis sont nécessaires.

- **Bornes électriques WAAT** : Les travaux commenceront durant la 1^{ère} quinzaine de juillet.

Audits

- **Énergie** : en attente d'éclaircissements de plus d'informations du chauffagiste sur les avantages/inconvénients d'un changement de système.
 - **Incendie** : devis attendus de Socotec et de Qualiconsult
- Réactiver le dossier pour avoir les éléments pour le prochain CS.

Architecte de l'immeuble :

Les demandes de travaux importants étant appelées à se multiplier à l'avenir, il devient urgent de trouver un architecte qui puisse donner un avis circonstancié sur les demandes de travaux souhaités par les copropriétaires visant les parties communes. Il faudra qu'il s'assure que les gens respectent le cahier des charges de l'immeuble ; ne remette pas en cause le bon fonctionnement des extracteurs d'air (*cuisine, salles de bains, WC*), ait une assurance DO puis, en fin de chantier, s'assure que ceux-ci soient conformes à l'accord donné. Reste le choix de l'architecte. M. LUCAS en proposera, parmi ceux qu'il connaît et demandera également à M. DELBAR (EXXETUDE).

VMC : obtenir des devis d'entretien.

ÉRISMA :

Le dossier bloquait du fait du refus du libraire de céder son fonds de commerce. Un accord est intervenu et le chantier va pouvoir reprendre, en commençant par le désamiantage, à compter du 15 juillet, pose de pieux puis l'excavation à compter de l'automne. La commercialisation atteint 70%.

Le loyer a été payé il y a 8 jours (20.400€)

Contentieux :

- **Dossier Karim** : Il est rappelé le souhait exprimé depuis janvier dernier par le CS que soit examinée la possibilité d'intenter une action au pénal. A ce jour les sommes dues s'élèvent à 32.329,92€ auxquelles s'ajouteront prochainement les charges du 3T 2020
- **SME** : doit à ce jour 24.006,44€.
-

Sur ces deux dossiers sensibles, M BOCLÉ demande à M LUCAS de nous tenir au courant au fil de l'eau, sans attendre d'être relancé par nous.

Divers :

- **Parking scooters** : Rappeler à Mme ALLARD que le passage n'est pas prévu pour être un parking pour scooters ;
- **Parking vélos** : Rappeler aux utilisateurs que les vélos ne doivent pas y rester des mois sans bouger.

Prochaine réunion du conseil syndical :

M. BOCLÉ suggère qu'à l'avenir, le CS se réunisse le troisième jeudi du dernier mois de chaque trimestre, en l'occurrence, la prochaine fois, le **jeudi 17 septembre à 9h30**.