

Note relative à l'état des tuyauteries dans les vides ventilés, soumise à l'assemblée générale pour discussions et prise des décisions utiles.

Les nombreuses pannes dans les réseaux d'eau sanitaire (eau froide, eau chaude et retour d'eau chaude en boucle sanitaire) ont causé des désagréments aux locataires et ont occasionné des frais (réparation, augmentation de la consommation d'eau). A ce jour, les tuyauteries de chauffage n'ont pas donné lieu à des fuites.

Le remplacement des conduites d'eau est un projet délicat.

Les solutions suivantes sont envisagées :

- (a) remplacement de chaque conduit (froid, chaud, sanitaire) par une ligne rigide et de large section.
- (b) remplacement de chaque conduit (froid, chaud, sanitaire) par plusieurs lignes flexibles de sections moyennes
- (c) remplacement de chaque conduit (froid, chaud, sanitaire) par une ligne rigide et de large section placée hors du bâtiment.

La solution (c) semble peu appropriée car elle induit des travaux lourds (tranchée, perforation des murs non communs, isolation), et ne résout pas la difficulté de travailler en sous-sol, pour « repiquer » certains raccords.

La solution doit être dimensionnée (a).

La solution (b) est probablement plus coûteuse que la solution (a).

Par ailleurs, ne pas réaliser ces travaux à court terme risque d'induire des désagréments et des frais dus aux dysfonctionnements. La première quinzaine d'août est un moment opportun pour finaliser les travaux.

Pour cela, il faut enchaîner les travaux suivants :

1/ établissement de plans actualiser des vides ventilés, pour ce qui est visible, en vue d'une mise à jour à chaque intervention. Budget estimé: 3.000 à 5.000 €

2/ établissement d'une demande de prix : Budget estimé: 2.000 à 5.000 €, selon le degré de finesse.

3/ désignation d'un expert pour la supervision des travaux et la mise à jour des plans : Budget estimé: 3.000 à 6.000 €

4/ travaux préparatoires : aménagement sommaire des vides ventilés, protection des aspérités dangereuses, nettoyage, ventilation. Budget estimé: 3.000 à 6.000 €

5/ réalisation des travaux : les budgets évoqués varient

Il est demandé à l'assemblée générale :

- 1/ de discuter, d'amender et de valider – si possible - le plan d'enchaînement des travaux ;
- 2/ de renforcer le conseil de copropriété, qui sera sollicité pour des avis et décisions importants ; lui donner mandat pour prendre les décisions au cours des étapes préparatoires. Le conseil est ouvert à tous et devrait cette année compter au minimum 4 représentants.
- 3/ de planifier une nouvelle assemblée, si possible courant mai, pour enclencher la réalisation des travaux.