

TOUR ATHENES - CONSEIL SYNDICAL DU 10/01/2017

Présents :

CS : Mme Le Cloître
MM. Balini, Chambert, Dubedout, Maghare, Ould Ramoul, Reynal, Vautherin
Gardien : M. Machado
Immo de France : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

1) Permanence du Gestionnaire de la tour

M. Gascon rappelle qu'il tient une permanence chaque mardi à 9h00 pour les copropriétaires qui auraient besoin de le rencontrer.

2) Fonctionnement du Conseil Syndical

En introduction Mme Le Cloître rappelle que c'est la présidente du CS qui convoque la réunion du CS et en établit l'ordre du jour

Afin de faire face aux absences ponctuelles de certains membres du CS :

- M. Autebert est proposé comme Vice-Président du Conseil Syndical,
- M. Ould Ramoul accepte d'être Secrétaire adjoint du Conseil Syndical.

3) Compte-rendu du Conseil Syndical de décembre

Le compte-rendu de la réunion de décembre n'est pas encore sorti : il avait été rédigé par M. Gascon en l'absence du secrétaire titulaire, mais n'avait pu être finalisé avec la période des fêtes. Il est diffusé avec le présent compte-rendu.

4) Complément au point travaux du Compte-rendu du précédent Conseil Syndical – Partie Eris

Le désenfumage, déclenché en cas d'incendie est réalisé en combinant 3 actions simultanées :

- un soufflage d'air dans les escaliers. Ceux-ci doivent être en surpression par rapport aux sas situés entre les paliers ascenseurs et les escaliers,
- un autre soufflage dans les deux sas de chaque palier ascenseurs,
- une extraction d'air à partir de ces mêmes paliers.

Le volume soufflé doit être d'au moins 3600 m³/h et le rapport Volume Extrait/ Volume Soufflé doit être supérieur à 1. Or les tests réalisés ont démontré que ce rapport n'est actuellement que de 0,9, ce qui est insuffisant.

La puissance des moteurs de soufflage et d'extraction ayant été augmentée sans permettre de résoudre le problème, on s'oriente vers des défauts réduisant le débit dans les canalisations de soufflage et/ou d'extraction.

Un devis pour la réalisation d'un diagnostic est en cours pour résoudre ce problème ce qui nécessite vis à vis de la commission de sécurité de la Préfecture.

5) Câble sur les paliers

Il a été constaté que des câbles (probablement des fibres optiques) ont été installés pour relier certains appartements aux locaux techniques de l'étage mais en passant de façon apparente.

Cela n'est pas autorisé, tous les câbles doivent être installés dans les gaines existantes (il y a deux gaines entre chaque appartement et les locaux techniques, l'une initialement avec le câble téléphonique, l'autre initialement avec le câble hertzien de télévision). Les câbles ou fibre optiques supplémentaires doivent être tirés par ces gaines.

Il est à noter que c'est le copropriétaire qui fait réaliser les travaux qui est responsable et qu'il faut donc obliger les installateurs à respecter ces règles.

M. Gascon affichera une note pour rappeler ce point.

6) Aspiration des hottes de cuisine

Dans certains appartements la sortie de la hotte aspirante installée dans la cuisine a été branchée sur l'extracteur de la VMC.

Il est rappelé qu'une telle installation est interdite par la réglementation: en effet les hottes ne filtrant jamais à 100% un tel montage entraîne l'accumulation de graisses dans les canalisations de VMC, ce qui présente un risque important d'incendie.

M. Gascon affichera une note pour rappeler ce point.

7) Points par les commissions

a) Commission audit énergétique

Des documents devaient être fournis à Pouget Consultants pour lui permettre de compléter l'audit énergétique.

Une partie a été obtenue auprès du syndic de l'ASLO, mais il en manque encore. M. Gascon a la liste des documents manquants.

Le contrat avec Pouget Consultants pour compléter l'audit énergétique ne sera lancé que :

1. l'ensemble des documents aura été obtenu afin qu'il puisse être mené à bien complètement,
2. nous aurons confirmation que la consommation de vapeur/CPCU pour le chauffage de notre copropriété peut être évaluée et modulée indépendamment de celles des tours Mexico et Sapporo qui appartiennent à la même sous station D17.

La commission signale que plusieurs tours parisiennes, dont certaines des Olympiades, se sont regroupées pour faire pression sur la CPCU afin de faire baisser les tarifs du chauffage qui ont augmenté de 12,5% au 01/01/2016.

La commission propose que la tour se joigne à ce groupement et que des représentants du Conseil assistent à la prochaine réunion de ces tours. Le conseil valide cette initiative.

Le syndic préparera des lettres de réclamation à la CPCU et à la Mairie de Paris (qui détient un tiers de la CPCU).

b) Commission Travaux

Un devis a été reçu pour réaliser une remise en peinture du hall de rez-de-dalle et des travaux de peinture de tuyauterie en sous-sol (antirouille et peinture), pour un montant de 3000 €

Le conseil approuve le lancement de ces travaux

8) ASLO

Mme Le Cloître a participé au dernier Conseil d'administration de l'ASLO au cours duquel les sujets suivants ont été abordés :

- Point des travaux 2016,
- Nécessité de rénover les canalisations d'eau horizontales : travaux à prévoir sur une dizaine d'années pour un coût de 1,2 M€,
- Appel d'offre lancé pour la réalisation d'un cahier des charges pour le nettoyage de la dalle,
- Convention de partenariat avec la ville de Paris à renouveler.
- Un audit des groupes électrogènes lancé.

Prochaine réunion : le 21 février à 18h30 (attention date modifiée)

Loys Vautherin