

CONSEIL SYNDICAL DU 13/03/2018

Présents :

Conseil Syndical : Mmes Le Cloître, Charbonnier
MM. Autebert, Balini, Chambert, Dubedout, Maghare, Reynal, Vautherin

IMMO DE FRANCE : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

GARDIEN : M. Machado

Permanence du Gestionnaire de la tour :

M. Gascon rappelle qu'il tient une permanence chaque mardi de 9h00 à 10h00 pour les copropriétaires qui auraient besoin de le rencontrer.

1. Changement des compteurs d'eau

L'ancien contrat d'entretien des compteurs (société ISTA) a été résilié et le nouveau contrat signé avec Proxiserve. Ce nouveau contrat comprend l'entretien des robinets d'arrêt. Le remplacement des compteurs par Proxiserve est retardé suite à l'arrêt maladie du responsable de l'opération.

2. Bilan VMC

M Chambert présente une étude qu'il a réalisée avec M Reynal sur la VMC (Ventilation Mécanique Controlée)

Depuis la construction de la tour l'entretien de la VMC s'est limité à celui des moteurs d'extraction situés sur la terrasse qui est assuré par la société Secma et au nettoyage des prises d'air extérieur et des bouches d'aspiration des pièces humides (cuisine, salle de bain, WC) par les résidents. En revanche le reste des installations (conduits horizontaux avec leur clapet anti incendie et conduits verticaux) n'a jamais été nettoyé. L'encrassement du système entraîne de nombreux désagréments (arrêt de l'aspiration, sifflements, renvoi d'odeurs, surrégime des moteurs d'extraction...). Il est rappelé qu'il est totalement interdit (arrêté du 24 mars 1982) de raccorder les hottes aspirantes de cuisine aux bouches de la VMC, l'accumulation de graisses dans les conduits pouvant générer ou accélérer la propagation d'un incendie.

Le devis de nettoyage (1000€ par étage pour les seuls conduits horizontaux) proposé par la société Climatiss a été jugé beaucoup trop onéreux. Le Conseil Syndical propose à M. Machado de prendre en charge la réalisation de cette première étape de nettoyage qui pourra s'accompagner d'un recensement des clapets anti incendie manquants en vue de leur remplacement, leur présence étant obligatoire pour des raisons de sécurité. Les modalités de cette intervention seront définies en sous-commission lors de la prochaine permanence de M. Gascon. Les conduits de la VMC étant intégrés aux parties communes (article 9 du règlement de notre copropriété) il y a obligation pour les copropriétaires d'y donner accès.

Dans un deuxième temps le nettoyage des canalisations verticales pourra être réalisé par une entreprise spécialisée. Dans un troisième temps la réfection des gaines en terrasse et la mise en place de moteurs plus économes dans les caissons d'extraction pourront être effectuées.

3. Devis local poubelles

Un premier devis a été reçu comme indiqué dans le CR du Conseil Syndical de février.

On est en attente d'un autre devis, sur la base du même descriptif des travaux à réaliser, avant de lancer l'opération.

4. Appartement du gardien

Une étude va être lancée par la commission travaux sur le remplacement des fenêtres de l'appartement du gardien, qui sont en mauvais état. On en profitera pour étudier le remplacement des fenêtres de la salle de réunion et de l'appartement du gardien remplaçant.

Pour l'appartement du gardien il faudra aussi remplacer les volets et réaliser des travaux de peinture.

5. Tableau des contrats

M. Balini signale que le tableau des contrats fourni par le syndic est maintenant d'un niveau de qualité satisfaisant. Il manque cependant la date d'échéance de chaque contrat, que M. Gascon ajoutera sur la prochaine version. Cela permettra d'anticiper l'étude d'éventuels changements de prestataire sur les différents contrats.

M. Gascon signale qu'il y a une baisse d'environ 4000€ sur le contrat d'assurance (moins 10% sur le contrat actuel).

Pour le contrôle technique une proposition de Veritas a été reçue mais elle est plus chère que le contrat actuel de Socotec. De plus compte-tenu du passage de la commission de sécurité de la Préfecture en fin d'année il n'est pas souhaitable de changer de prestataire pour l'instant.

6. Informations ASLO

L'ASLO a préparé un appel d'offres pour le remplacement de son syndic. Les diverses missions (Directeur Général, finances/comptabilité, travaux) ont été séparées dans l'appel d'offres. Une Assemblée Générale de l'ASLO est prévue le 30/03.

7. Questions diverses

a) M. Autebert indique que la commission inter-tours qui regroupait Athènes, Mexico et Sapporo a cessé de fonctionner faute de participation du représentant de la tour Mexico. Il faudra cependant pouvoir discuter de sujets communs tels le remplacement des deux groupes électrogènes communs aux 3 tours ou la répartition de la consommation d'eau.

b) M. Gascon signale qu'il y a un problème de corrosion sur la partie supérieure des colonnes des eaux usées (au-dessus des branchements des appartements du dernier étage), ce qui entraîne de mauvaises odeurs dans ces appartements. Trois canalisations, qui datent de l'origine de la tour, doivent être remplacées pour un montant de 15 576€. Le Conseil Syndical valide ces travaux.

c) Une Notice sur la protection Incendie est en cours de réalisation par le mandataire de sécurité pour être diffusée aux occupants de la Tour. Elle précisera qu'il est souhaitable que le gardien dispose d'une liste à jour des Personnes à Mobilité Réduite dans l'immeuble, pour information des pompiers en cas de sinistre.

Prochaine réunion le 10 avril 2018 à 18h30